

**PEMBANGUNAN PERTANAHAN DI INDONESIA: SERTIFIKAT GANDA
HAK ATAS TANAH MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

Ratna D. E. Sirait¹, Tiromsi Sitanggang²

Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas, Medan, Indonesia

Email Korespondensi: ratnadesirait@gmail.com

tiromsiunika@gmail.com

ABSTRACT

The purpose of this research is to find out the factors that led to the occurrence of multiple certificates of land rights and how BPN's responsibility for the disadvantage of the losing party and as evidence of the cancellation of land rights by PTUN. The results showed that the factors which bring out to the occurrence of multiple certificates of land rights were intentional, unintentional and administrative errors. The emergence of multiple certificates can occur due to the fault of the land owner himself, who does not pay attention to his land and makes good use of it, so that it is controlled and used by others, over time it is registered in his name. land in carrying out their duties. Those who are responsible both morally and materially, if a land dispute occurs due to multiple certificates of land rights caused by negligence and/or other intentional elements of the BPN officers themselves, causing material and immaterial losses, then the one who should be responsible is BPN.

Keywords: Certificates, Double Certificates, Land Rights

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda hak atas tanah dan bagaimanakah tanggung jawab BPN atas kerugian pihak yang kalah dan sebagai alat bukti hak atas tanahnya dibatalkan oleh PTUN. Hasil penelitian menunjukkan faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda hak atas tanah adalah dikarenakan adanya unsur kesengajaan, ketidaksengajaan dan kesalahan administrasi. Timbulnya sertifikat ganda bisa terjadi karena kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri, yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan memanfaatkan dengan baik, sehingga di kuasai dan dimanfaatkan orang lain, lama kelamaan didaftarkan atas namanya, bisa juga terjadi kurangnya kedisiplinan dan ketertiban aparat pemerintah yang terkait di bidang pertanahan dalam pelaksanaan tugasnya. Bertanggung jawab baik secara moril maupun materil, bila terjadi sengketa tanah karena sertifikat ganda hak atas tanah yang disebabkan oleh kelalaian dan/atau adanya unsur kesengajaan lain dari para petugas BPN sendiri sehingga menimbulkan kerugian materil dan inmateril maka yang harus bertanggung jawab adalah BPN

Kata Kunci: Sertifikat, Sertifikat Ganda, Hak Atas Tanah

PENDAHULUAN

Dalam era pembangunan sekarang ini, tanah merupakan kekayaan nasional dan modal dasar pembangunan sehingga merupakan salah satu faktor yang sangat penting dalam kehidupan suatu masyarakat, terlebih-lebih di lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagian besar penduduknya

Penerbit:

LKISPOL (Lembaga Kajian Ilmu Sosial dan Politik)
redaksigovernance@gmail.com//admin@lkispol.or.id

Indexed:



SINTA 5

PKP|INDEX



GOVERNANCE: Jurnal Ilmiah Kajian Politik Lokal dan Pembangunan

ISSN: 2406-8721 (Media Cetak) dan ISSN: 2406-8985 (Media Online)

Volume 8 Nomor 3 Maret 2022

tergantung pada sektor agraria. Dalam pembangunan jangka panjang peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, yang pertama diperlukan adalah tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Bertambah padatnya penduduk Indonesia dan bertambah lajunya pertumbuhan ekonomi Indonesia, maka tanah akan semakin banyak dibutuhkan manusia. Padahal persediaan tanah terbatas sehingga akan berpengaruh pada masalah pertanahan. Hal tersebut berakibat hak atas tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu di permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Menurut M. P. Siahaan, Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. (M.P. Siahaan, 2003:21).

Urgensi tanah bagi kehidupan manusia diapresiasi Pemerintah Republik Indonesia melalui kebijakan nasional pertanahan dengan dikeluarkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA). UUPA merupakan tonggak utama kelahiran ketentuan pertanahan di Indonesia, didalamnya mengatur berbagai macam hak atas tanah. Dari berbagai macam hak atas tanah yang ada, hak milik atas tanah adalah hak atas tanah yang terkuat, terpenuh dan turun-temurun yang dapat dipunyai orang atas tanah dan hanya hak milik saja yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara dibanding dengan hak atas tanah yang lain. (Supriadi; 2012:64).

UUPA merupakan amanat pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut dengan UUD 1945) menentukan, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang kemudian dalam Pasal 19 UUPA pengaturan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah.

Bachtiar Effendi menyatakan bahwa sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada/tidak ada beban di atasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman di atasnya. (Bachtiar Efendi, 1993:5). Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Salah satu tugas pokok Badan Pertanahan Nasional melaksanakan pelayanan pertanahan kepada masyarakat.

Dalam upaya meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, maka pemerintah telah menetapkan kebijakan pelayanan kepada masyarakat dalam pengelolaan dan pengembangan pembangunan pertanahan. Oleh karena Badan Pertanahan Nasional merupakan bagian internal dari komponen pembangunan bangsa dan yang lainnya maka peran dan posisi Badan Pertanahan Nasional dalam kehidupan bernegara dan bermasyarakat secara utuh terintegrasi, baik sebagai penegak kedaulatan

Penerbit:

LKISPOL (Lembaga Kajian Ilmu Sosial dan Politik)
redaksigovernance@gmail.com // admin@lkispol.or.id

Indexed:



negara kesatuan Republik Indonesia maupun dalam peran membangun bangsa (*Nation Building*) dengan mengedepankan prinsip demokrasi, Hak asasi manusia, kesejahteraan umum, lingkungan hidup dan prinsip hidup berdampingan secara damai.

Seiring dengan tingginya nilai dan manfaat tanah, banyak orang yang berupaya memperoleh bukti kepemilikan tanah dengan memiliki sertifikat palsu, asli tapi palsu maupun sertifikat ganda dimana data yang ada pada sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah. Jumlah sertifikat semacam ini cukup banyak, sehingga menimbulkan kerawanan. Pemalsuan sertifikat terjadi karena tidak didasarkan pada alas hak yang benar, seperti penerbitan sertifikat yang didasarkan pada surat keterangan pemilikan yang dipalsukan, bentuk lainnya berupa stempel Badan Pertanahan Nasional dan pemalsuan data pertanahan. Dengan adanya cacat administrasi menimbulkan sertifikat ganda karena sertifikat tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situai daerah tersebut.

Sengketa sertifikat ganda timbul karena adanya keberatan dari pihak yang dirugikan berupa tuntutan atas keputusan Tata Usaha Negara. Pengajuan keberatan bertujuan pemilik sertifikat dapat menyelesaikan secara administrasi untuk mendapat koreksi dari Pejabat Tata Usaha Negara. Akibat sengketa sertifikat ganda kekuatan hukum sertifikat akan hilang. Untuk menyelesaikan sengketa sertifikat ganda ditempuh jalan musyawarah bila tidak ada kesepakatan dapat diselesaikan sepihak oleh kantor BPN, jika para pihak masih tidak dapat menerima putusan dapat mengajukan gugatan pada putusan PTUN.

Pada kenyataannya sertifikat ganda merupakan salah satu permasalahan yang ditemukan dalam masyarakat. Tingginya masalah pertanahan tidak hanya meresahkan masyarakat tetapi juga sangat mempengaruhi kinerja BPN sebagai institusi yang mempunyai tugas pokok melaksanakan administrasi pertanahan. Tulisan akan menjawab bagaimana faktor-faktor apakah yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda hak atas tanah? dan sejauh manakah tanggung jawab BPN atas kerugian pihak yang kalah dan sebagai alat bukti hak atas tanahnya dibatalkan oleh PTUN

METODE

Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dengan cara mempelajari perundang-undangan atau literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Alat untuk memperoleh data adalah dengan cara studi dokumentasi yaitu dengan mempelajari literatur-literatur seperti buku-buku, majalah, dan perundang-undangan yang berlaku. Bahan yang diteliti adalah peraturan-peraturan hukum yang berhubungan dengan sertifikat ganda dihubungkan dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku. Data yang diperoleh diolah dan dianalisis secara deskriptif analitis, karena bertujuan untuk memberi gambaran mengenai fakta-fakta disertai analisis yang akurat mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai terjadinya sertifikat ganda hak atas tanah.

PEMBAHASAN

Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Sertifikat Ganda

Meskipun pihak Pemerintah dalam hal ini BPN menjamin tidak ada lagi sertifikat ganda, tetapi dalam kenyataan masih banyak ditemui kasus-kasus sengketa mengenai sertifikat ganda. Sertifikat ganda dapat terjadi oleh beberapa kemungkinan:

1. Kedua atau lebih sertifikatnya asli tapi salah satunya atau beberapa asli tapi palsu. Arinya keduanya mempunyai arsip/salinan di kantor Pertanahan Kabupaten /Kota. Hal ini terjadi karena satu bidang tanah sudah bersertifikat akan tetapi didaftarkan lagi pada Kantor Pertanahan, jadi keduanya memang asli produk BPN akan tetapi objek/ bidang tanahnya sama, baik letak, posisi maupun luasnya.
2. Kedua atau lebih sertifikat palsu artinya kedua atau lebih sertifikat tersebut tidak terdapat salinannya di kantor Pertanahan/ BPN atau tidak ada arsipnya
3. Salah satu atau lebih sertifikat tersebut merupakan bagian dari sertifikat yang lain. Hal ini terjadi karena bidang yang didaftarkan seharusnya didaftarkan melalui proses pemecahan sertifikat

Penerbit:

LKISPOL (Lembaga Kajian Ilmu Sosial dan Politik)
redaksigovernance@gmail.com//admin@lkispol.or.id

Indexed:



GOVERNANCE: Jurnal Ilmiah Kajian Politik Lokal dan Pembangunan

ISSN: 2406-8721 (Media Cetak) dan ISSN: 2406-8985 (Media Online)

Volume 8 Nomor 3 Maret 2022

induknya, atau sebaliknya penerbitan sertifikat yang satu harusnya merupakan penggabungan dari beberapa sertifikat yang lain.

4. *Overlapping* (tumpang tindih) yaitu dua atau lebih sertifikat yang tumpang tindih satu dengan lainnya sehingga bagian yang tumpang tindih tersebut merupakan sertifikat ganda, karena sebagian tanahnya termasuk dalam sertifikat yang lain.

Kegiatan pendaftaran tanah bertujuan untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang tanah serta memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah mengenai kekuatan pembuktian sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan untuk memperoleh data fisik dan data yuridis tanah sehingga hal ini merupakan bagian penting yang perlu mendapat perhatian serius dan seksama sebab proses pengukuran dan pemetaan bidang tanah inilah akan diketahui siapa pemegang haknya, hak apa yang melekat pada tanah, berbatasan dengan apa tanah itu, letaknya dimana. Hal ini dilakukan guna menghindari terbitnya sertifikat ganda atas suatu bidang tanah yang sama.

Kesalahan data fisik maupun data yuridis dalam pendaftaran tanah akan menghilangkan unsur kepastian hukum hak atas tanah, sehingga orang yang berhak terhadap tanah tersebut akan dirugikan. Kesalahan juga akan berakibat terjadinya informasi yang salah di BPN sebagai alat kelengkapan negara yang akibatnya juga berarti menciptakan administrasi pertanahan yang tidak tertib. Para petugas BPN sebagai instansi yang berwenang, dalam hal ini penerbitan sertifikat hak-hak atas tanah perlu terlebih dahulu memeriksa rekaman data fisik dan data yuridis dalam buku tanah, supaya penerbitan sertifikat tidak tumpang tindih atau terdapat dua atau lebih sertifikat dalam satu bidang tanah.

Dalam penerbitan sertifikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, maupun pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan pemohon sertifikat tersebut. Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, daluarsa bahkan adakalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertifikat cacat hukum. Dalam praktek tidak jarang terjadi beredarnya sertifikat palsu, sertifikat asli tapi palsu atau sertifikat ganda di masyarakat sehingga pemegang hak atas tanah perlu mencari informasi tentang kebenaran data fisik dan data yuridis yang tertera dalam sertifikat tersebut di kantor pertanahan setempat. Pada umumnya masalah baru muncul dan diketahui terjadi penerbitan sertifikat ganda, yaitu untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat bahkan sampai tiga yang letaknya tanahnya saling tumpang tindih, ketika pemegang sertifikat yang bersangkutan akan melakukan suatu perbuatan hukum atas sebidang tanah yang dimaksud.

Faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda hak atas tanah adalah:

- a. Kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan tidak memanfaatkannya dengan baik, sehingga diambil alih oleh orang lain dan kemudian dimanfaatkan karena merasa bahwa tanah tersebut tidak bertuan atau tidak ada pemiliknya. Karena merasa sudah lama menguasai tanah itu, orang tersebut kemudian mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan menerbitkan sertifikat di atas tanah tersebut tanpa mengetahui bahwa di atas tanah itu sudah ada sertifikatnya, atau sewaktu dilakukan pengukuran atau penelitian di lapangan, pemohon sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah, serta adanya kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali tanah tersebut.
- b. Selanjutnya BPN tidak adanya basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Seharusnya tanah-tanah yang didaftarkan pada kantor pertanahan dilakukan pencatatan dan pencoretan pada peta-peta pendaftaran, sehingga apabila tanah tersebut didaftarkan lagi maka dapat diketahui tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum.
- c. Faktor pemerintah setempat, kelurahan atau desa yang tidak mempunyai data mengenai tanah-tanah yang sudah disertifikatkan dan sudah ada penguasaannya atau data yang tidak valid. Jika ada orang yang bermohon untuk membuat surat penguasaan tanah yang kemudian diterbitkan, terus tiba-tiba karena ada orang yang niatnya tidak bagus yang datang mengaku memiliki tanah tersebut dan ingin membuat surat penguasaan tanah. Oleh BPN dibuatkan, terkadang mereka tidak melakukan pengukuran, tidak melakukan pengecekan lokasi apakah tanah tersebut benar tanahnya atau tanah

Penerbit:

LKISPOL (Lembaga Kajian Ilmu Sosial dan Politik)
redaksigovernance@gmail.com//admin@lkispol.or.id

Indexed:



tersebut belum terdaftar atas nama orang lain. Atau untuk wilayah bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya sehingga lebih memudahkan bagi seseorang yang memiliki niat tidak baik untuk menggandakan sertifikatnya.

Dampak yang terjadi dengan adanya sertifikat ganda tersebut adalah:

1. Terjadi sengketa hak atas tanah.

Sengketa pertanahan yang diakibatkan karena sertifikat ganda sangat banyak dari hanya sekedar tahap musyawarah di tingkat desa sampai pada tahap proses di Pengadilan bahkan ada yang sampai ke Mahkamah Agung. Seringkali pihak BPN menutup mata terhadap kasus tersebut, dan bahkan menimpahkan kesalahan kepada pemilik tanah karena pada saat mengajukan permohonan sudah membuat tanahnya belum bersertifikat. Mestinya pihak BPN yang seharusnya tahu tanah tersebut sudah atau belum bersertifikat, dan fungsi identifikasi bidang tanah yang dilakukan oleh petugas pengumpul data yuridis dan data fisik serta Panitia A pada kantor pertanahan yang seharusnya ikut bertanggungjawab terhadap kasus sertifikat ganda tersebut.

2. Menimbulkan keresahan pada masyarakat.

Masyarakat yang bersengketa sering kali berbuat anarkhis sehingga menimbulkan kerusuhan massa dan permusuhan yang berlarut-larut.

3. Menimbulkan kesan tidak baik terhadap BPN sebagai lembaga dengan administrasi yang buruk. BPN. Seharusnya menjadi penjaga gawang mengenai pertanahan di Indonesia akan tetapi malah menimbulkan permasalahan baru dengan menerbitkan sertifikat ganda akibat ketidakberesan tata administrasi pertanahan.

4. Menimbulkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap kepastian hukum hak atas tanah.

Hak atas tanah merupakan tanda bukti pemilikan hak atas tanah yang kuat, akan tetapi bagaimana mungkin disebut kuat apabila ada dua atau lebih sertifikat yang objek tanahnya sama, manakah yang dianggap kuat yang dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah.

Tanggung Jawab BPN Terhadap Sertifikat Ganda Ditinjau Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Untuk mencapai tujuan nasional diperlukan adanya kebijakan nasional dibidang pertanahan yang salah satunya adalah penyelenggaraan pendaftaran tanah yang ditujukan untuk menciptakan kepastian hukum tentang subjek dan objek tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan UU No 5 Tahun 1960 Tentang Pendaftaran Tanah menjadi tanggung jawab pemerintah untuk melakukan pendaftaran di seluruh wilayah Indonesia. Secara normatif BPN adalah satu-satunya lembaga atau institusi di Indonesia yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanat dalam mengelola bidang pernyahan, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional yang menyatakan “Bahwa BPN melaksanakan tugas dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

BPN selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan pertauran perundang-undangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian sengketa oleh pihak BPN adalah dengan cara musyawarah. Begitu juga dalam sertifikat ganda, BPN juga berwenang melakukan negosiasi, mediasi dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas suatu kesepakatan diantara para pihak.

Pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang disebabkan surat keputusan pemberian hak dan atau sertifikat hak atas tanah yang merupakan “*Beschikking*” atau keputusan PTUN yang diterbitkan oleh Kepala BPN atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengandung cacat dan merugikan salah satu pihak tertentu. Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud yakni, suatu bentuk penyelesaian sengketa lewat Putusan PTUN, yaitu majelis hakim mengeluarkan surat putusan kepada kepala BPN setempat untuk mencabut sertifikat hak atas tanah. Dalam proses penyelesaian sengketa sebagaimana pada tingkatan PTUN maka dalam sengketa itu para pihak harus membuktikan bahwa ada keterkaitan pihak pejabat atau lembaga Tata Usaha Negara atau Pejabat Badan Pertanahan

Penerbit:

LKISPOL (Lembaga Kajian Ilmu Sosial dan Politik)
redaksigovernance@gmail.com//admin@lkispol.or.id

Indexed:



GOVERNANCE: Jurnal Ilmiah Kajian Politik Lokal dan Pembangunan

ISSN: 2406-8721 (Media Cetak) dan ISSN: 2406-8985 (Media Online)

Volume 8 Nomor 3 Maret 2022

yang mengeluarkan suatu surat bukti otentik, yang membuktikan bahwa lembaga tata usaha negara tersebut dapat dituntut. Dalam proses pembatalan pemberian hak atas tanah terdapat antinomi norma hukum antara BPN dan PTUN, sehingga terkadang proses pembatalan hak atas tanah oleh kedua lembaga ini dirasakan saling bertindih antara keputusan BPN yang dalam Pasal 1 Permeneq Agraria/Kepala BPN No. 1 Tahun 1999 tentang Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, yang salah satu proses penyelesaiannya itu melalui pembatalan pemberian hak atas tanah, kemudian dengan kewenangan PTUN yang merupakan kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara, yang berlandaskan pada Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (KTUN).

Adanya pertentangan atau konflik norma hukum dalam pembatalan pemberian hak atas tanah tersebut di atas, terlihat semakin tidak adanya kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa di bidang pertanahan. Satu sisi sengketa pertanahan dapat diselesaikan oleh PTUN, namun disisi lain dapat diselesaikan oleh BPN. Dapat dilihat prosedurnya penyelesaian sengketa pertanahan oleh Badan pertanahan nampaknya lebih praktis dibanding penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan. Secara objektif dapat dipahami mengingat Badan Pertanahan merupakan satu-satunya badan yang berwenang menerbitkan sertifikat hak atas tanah, dengan demikian ia lebih memahami bagaimana tata cara menerbitkan sertifikat dan bagaimana memahami sertifikat yang cacat hukum administratif, meskipun akhir penyelesaian masih dapat diajukan gugatan melalui pengadilan.

Untuk meminimalkan sengketa pertanahan dalam hal ini sertifikat ganda, maka peran yang dilakukan BPN sebagai pelayan masyarakat antara lain:

1. Menelaah dan mengelola data untuk menyelesaikan perkara di bidang pertanahan.
2. Menampung pengaduan-pengaduan masyarakat bila terjadi sengketa atas tanah dan diupayakan penyelesaiannya secara kekeluargaan dengan turun ke lapangan untuk melakukan pengukuran ulang dengan melibatkan pihak yang bersengketa serta aparat desa terkait
3. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan mengenai penyelesaian sengketa atas tanah.
4. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan pembatalan hak atas tanah yang cacat administratif dan berdasarkan akta perdamaian di atas.
5. Hasil penyelesaian ditandai dan dirumuskan dalam berita acara penyelesaian sengketa tanah yang disaksikan oleh aparat desa serta penetua kampung, dan jika perlu dikuatkan melalui Akta perdamaian yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris.
6. Apabila hal di atas menemui kendala dan tidak adanya kesepakatan pihak-pihak yang bersengketa, jalan terakhir mempersilahkan pihak yang bersengketa untuk menempuh jalur hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
7. Menyiapkan bahan memori jawaban, menyiapkan memori banding, memori/kontra memori kasasi, memori/kontra memori peninjauan kasasi atas perkara yang diajukan melalui peradilan terhadap perorangan dan badan hukum yang merugikan negara.
8. Mengumpulkan data masalah dan sengketa pertanahan.
9. Dokumen

Upaya-Upaya Hukum Yang Dilakukan Untuk Menyelesaikan Sengketa Sertifikat Ganda

Penyelesaian terhadap sengketa pertanahan bukan hanya dilakukan oleh BPN tetapi juga bisa diselesaikan oleh lembaga Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara. Jika diperadilan umum lebih menitik beratkan kepada hal-hal mengenai perdata dan pidana dalam sengketa pertanahan, lain halnya dengan Peradilan Tata Usaha Negara yang menyelesaikan sengketa pertanahan berkaitan dengan surat keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau pejabat daerah lainnya berkaitan dengan tanah.

Pada umumnya sengketa pertanahan dalam hal ini sertifikat ganda diselesaikan dengan cara:

- a. Penyelesaian secara langsung oleh pihak dengan musyawarah, dasar musyawarah untuk mufakat tersirat dalam Pancasila sebagai dasar kehidupan bermasyarakat Indonesia dan dalam UUD 1945. Musyawarah dilakukan di luar pengadilan dengan atau tanpa mediator. Mediator biasanya dari pihak-pihak yang memiliki pengaruh, misalnya Kepala Desa/Lurah, ketua adat serta Badan

Penerbit:

LKISPOL (Lembaga Kajian Ilmu Sosial dan Politik)
redaksigovernance@gmail.com//admin@lkispol.or.id

Indexed:



GOVERNANCE: Jurnal Ilmiah Kajian Politik Lokal dan Pembangunan

ISSN: 2406-8721 (Media Cetak) dan ISSN: 2406-8985 (Media Online)

Volume 8 Nomor 3 Maret 2022

- Pertanahan Nasional. Dalam penyelesaian sengketa perantaraan lewat musyawarah, satu syaratnya adalah bahwa sengketa tersebut bukan berupa ketentuan tentang kepemilikan hak atas tanah yang memberikan hak atau menghilangkan hak seseorang terhadap tanah sengketa, dan diantara pihak yang bersengketa memiliki keberatan yang cukup erat serta masih menganut hukum adat setempat.
- b. Melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa, Arbitrase adalah penyelesaian perkara oleh seseorang atau beberapa arbiter (hakim) yang diangkat berdasarkan kesepakatan/persetujuan para pihak dan disepakati bahwa putusan yang diambil bersifat mengikat dan final. Persyaratan utama yang harus dilakukan untuk dapat mempergunakan arbitrase sebagai penyelesaian sengketa adalah dalam bentuk tertulis dan disetujui oleh para pihak.
 - c. Jika telah tertulis suatu klausula arbitrase dalam kontrak atau suatu perjanjian arbitrase, dan pihak lain menghendaki menyelesaikan masalah hukumnya ke pengadilan, maka proses pengadilan harus dan wajib diselesaikan dalam lembaga arbitrase. Dengan demikian pengadilan harus dan wajib mengakui serta menghormati wewenang dan fungsi arbiter.
 - d. Penyelesaian sengketa melalui badan peradilan sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia, pada umumnya penyelesaian sengketa pertanahan yang terkait sengketa kepemilikan diserahkan keperadilan umum, terhadap sengketa keputusan Badan Pertanahan Nasional melalui Peradilan Tata Usaha Negara dan sengketa menyangkut tanah wakaf diajukan ke Peradilan Agama.

Berbagai upaya penanggulangan agar tidak terjadi adanya sertifikat ganda atau setidak-tidaknya mengurangi frekwensi terjadinya sertifikat ganda telah banyak dilakukan oleh BPN. Dilihat dari prosedurnya, penyelesaian sengketa pertanahan oleh Badan Pertanahan nampaknya lebih praktis dibanding penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan. Secara objektif dapat dipahami bahwa BPN satu-satunya badan yang berwenang menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Dengan demikian ia lebih memahami bagaimana tata cara menerbitkan sertifikat dan bagaimana memahami sertifikat yang cacat hukum administratif, meskipun akhir penyelesaian masih dapat diajukan gugatan melalui pengadilan. Kantor Pertanahan saat ini dalam menangani sertifikat ganda adalah dengan cara mediasi. Apabila tidak terdapat kata sepakat maka diupayakan melalui proses pengadilan.

Proses mediasi yang dilakukan BPN tidak mampu menyelesaikan sengketa-sengketa pertanahan yang ada saat ini, untuk itulah mengapa BPN sangat sulit untuk mewujudkan seluruh visi, misi dan program-program yang diembannya. BPN mengalami kendala dalam mengatasi sengketa pertanahan khususnya permasalahan sertifikat ganda dikarenakan dengan alasan tumpang tindihnya peraturan atau regulasi yang ada. Terjadinya sengketa tanah antara dua pihak, apabila dapat diselesaikan secara kekeluargaan dan Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator, maka penyelesaian seperti ini dapat dipastikan memuaskan kedua belah pihak. Apabila penyelesaiannya harus melalui jalur hukum, sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka dapat dipastikan bahwa para pihak memerlukan biaya tambahan, apalagi menggunakan jasa penasehat hukum, biayanya yang diperlukan terkadang diluar kemampuan pengguna jasa, sedangkan hasil yang diduharapkan tidak selalu berpihak padanya.

Putusan Majelis Hakim, baik Majelis Hakim Pengadilan Negeri, maupun Majelis hakim Pengadilan Tata Usaha negara yang berwenang membatalkan putusan pejabat negara dalam hal ini membatalkan salah satu sertifikat hak milik, tidak mungkin memenangkan kedua belah pihak, salah satu diantaranya pasti kalah dan pihak yang kalah merasa dirugikan, walaupun masih ada upaya hukum yang dapat ditempuh, yang kalah tetap saja merasa dirugikan. Bagaimana kalau kalahnya disebabkan karena kelalaian, ketidaktelitian dan/atau karena petugas pengukuran tidak mengindahkan ketentuan yang berlaku dalam proses pengukuran? Apabila kerugian pihak yang kalah disebabkan oleh kelalaian, ketidaktelitian dan atau kesengajaan dari pihak Badan Pertanahan Nasional, maka yang bertanggung jawab secara moral dan materil adalah pihak Badan Pertanahan Nasional sendiri. Pengajuan permohonan ganti rugi dapat diajukan dengan cara menggugat melalui Pengadilan Negeri setempat.

Upaya-upaya yang dilakukan oleh BPN dalam menyelesaikan sertifikat ganda antara lain:

- a. Menyiapkan basis data bidang tanah di seluruh wilayah

Penerbit:

LKISPOL (Lembaga Kajian Ilmu Sosial dan Politik)
redaksigovernance@gmail.com//admin@lkispol.or.id

Indexed:



Seluruh bidang tanah dipetakan dalam suatu sistim kordinat nasional yang tetap dan terhubung dengan data subjek dan data yuridis bidang tanah dalam sistim komputerisasi data pertanahan yang selalu *up date* dan mudah dalam pencariannya. Mau tidak mau penggunaan teknologi informatika mutlak diperlukan denan sumber daya manusianya yang memadai yang selalu siap melaksanakan admistrasi pertanahan dengan baik. Penggunaan data-data dari instansi terkait mengenai bidang tanah, seperti kantor PBB, Direktorat Topografi Angkatan Darat dan BAKOSURTANAL juga diperlukan untuk melengkapi kekurangan basis data yang ada.

b. Fokus pada objek bidang tanah

Tanah tidak akan berubah apabila tidak terjadi bencana alam, tetapi subjek atau pemilik tanah yang selalu mengalami perubahan. Mau diapakan saja bidang tanah tetap lokasi dan posisinya, perubahan terjadi karena ada pembangunan di atasnya. Oleh karena itu basis data bidang tanah dibuat sedemikian rupa sehingga sampai kapanpun seseorang dapat dengan mudah mencari dan mengetahui bidang tanah hanya dengan mengetahui nomor identifikasi bidang atau nomor PIN bidang tanah dalam istilah umum. Bagaimana memagari bidang tanah secara maya, tetapi pagar yang dibuat lebih kuat dari pagar fisik yang dibuat secara nyata.

c. Mengawasi penggunaan Blanko sertifikat.

Satu Balanko sertifikat untuk satu bidang tanah. Pengawasan melekat terhadap pengeluaran sertifikat agar tidak terjadi pencurian blanko sertifikat baik oleh oknum BPN atau pihak luar. Apabila terjadi kerusakan atau kesalahan dalam pengisian blanko sertifikat, maka dibuatkan berita acara penghancuran dan dilaporkan kepada Badan Pertanahan Nasional Pusat.

d. Meningkatkan disiplin aparat BPN

Aparat BPN harus disiplin terhadap pengumpulan data yuridis dan data fisik bidang tanah, melakukan *bywerken* peta-peta pendaftaran dan daftar isian serta identifikasi bidang tanah yang akurat.

e. Penanaman kesadaran tertib hukum pertanahan kepada masyarakat

Sosialisasi tentang kesadaran hukum pertanahan harus dilakukan agar masyarakat tidak melkukan permohonan sertifikat yang sebenarnya sudah bersertifikat. Ibaratnya bisa terbit sertifikat tetapi produk sertifikat tersebut cacat hukum dan menimbulkan permasalahan di kemudian hari. Selain itu perlu ditanamkan dan disosialisasikan bagaimana mengurus sertifikat dengan prosedur yang benar seperti peralihan hak, pemecahan, penggabungan, penggantian sertifikat dan lain-lain.

Munculnya kasus sertifikat ganda menambah polemik bagi BPN sebagai instansi yang berwenang mengeluarkan sertifikat hak atas tanah, kepercayaan masyarakat akan sertifikat yang merupakan alat bukti yang sempurna menjadi sangat kurang dan mengkhawatirkan, sehingga para investor maupun deplover hingga pemakai tanah harus sangat hati-hati dalam membeli tanah.

KESIMPULAN

1. Faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda adalah dikarenakan adanya unsur kesengajaan, ketidak sengajaan dan kesalahan karena admistrasi. Timbulnya sertifikat ganda hak atas tanah bisa terjadi karena kesalahan pemilik hak atas tanah tersebut yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan memanfaatkan dengan baik, juga disebabkan karena kurangnya disiplin dan ketertiban aparat pemerintah yang terkait di bidang pertanahan dalam pelaksanaan tugasnya.
2. Yang bertanggung jawab baik secara moril maupun secara materil, bila terjadi sengketa tanah terjadinya tumpang tindih hak atas areal dan atau terjadinya sertifikat ganda yang disebabkan oleh kelalaian dan/atau adanya unsur kesengajaan lain yang datang dari petugas BPN sendiri, sehingga menimbulkan kerugian materil dan inmateril maka yang harus bertanggungjawab adalah pihak BPN

GOVERNANCE: Jurnal Ilmiah Kajian Politik Lokal dan Pembangunan

ISSN: 2406-8721 (Media Cetak) dan ISSN: 2406-8985 (Media Online)

Volume 8 Nomor 3 Maret 2022

DAFTAR PUSTAKA

- Effendie, Bachtiar. 1993, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- Harsono, Boedi. 2002, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Cet.15, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang *Pendaftaran Tanah*
Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*
- Siahaan, M.P. 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Suhadi dan Wahasiswa, Rofi. 2008, *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*, Universitas Negeri Semarang, Semarang.
- Supriadi. 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

Penerbit:

LKISPOL (Lembaga Kajian Ilmu Sosial dan Politik)
redaksigovernance@gmail.com//admin@lkispol.or.id