

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATAS PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA

Devi Yolanda Armelita¹, Abraham Kekka², Dewi Kemalasari³

Fakultas Hukum, Universitas Tadulako

Email : armelita2001@gmail.com

Abstract

The objective is to identify the causes of the issuance of duplicate land title certificates by the Land Office and to determine the resolution of disputes over duplicate land title certificates by the competent authorities. The research method used by the author is the normative method. The results of this study indicate that disputes over duplicate land certificates can be addressed through preventive and repressive legal protection measures. The resolution of disputes over duplicate land certificates can be pursued through litigation and non-litigation channels. In non-litigation channels, resolution can be achieved through negotiation, conciliation, mediation, and arbitration. Mediation outside of court in land disputes is generally conducted by the National Land Agency as the mediator. Resolution of disputes through litigation can be done by filing a lawsuit with the General Court and/or the Administrative Court.

Keywords : Certificate, Land, National Land Agency

Abstrak

Tujuan untuk penyebab timbulnya sertipikat hak atas tanah ganda yang diterbitkan Kantor Pertanahan dan mengetahui penyelesaian sengketa kepemilikan Sertifikat ganda Hak Atas Tanah oleh pihak yang berwenang. Metode penelitian digunakan penulis yaitu metode normatif. Hasil dari penelitian ini adalah Terhadap sengketa sertifikat tanah ganda dapat dilakukan upaya perlindungan hukum secara preventif dan represif, Penyelesaian sengketa sertifikat tanah ganda dapat dilakukan melalui jalur litigasi dan non-litigasi. pada jalur non-litigasi, penyelesaiannya dapat dilakukan melalui negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase. Mediasi di luar pengadilan pada sengketa pertanahan umumnya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai mediatornya. Penyelesaian sengketa yang melalui jalur litigasi dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Umum dan/atau Pengadilan Tata Usaha Negara.

Kata Kunci : Sertifikat, Pertanahan ,Badan Pertanahan Nasional

I. PENDAHULUAN

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang -Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Hal ini penting untuk dilakukan mengingat tanah merupakan salah satu permasalahan pokok di Indonesia.¹

¹ Adrian Sutedi, 2017, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.1.

Sertifikat merupakan salah satu bukti kepemilikan yang tertuang secara tertulis dan disahkan oleh badan maupun lembaga yang berwenang. Sertifikat pada dasarnya adalah tanda bukti yang sah dan tidak dapat diganggu gugat karena memiliki kekuatan hukum di dalamnya. Oleh karena itu, penting untuk memiliki sertifikasi terkait keahlian, kepemilikan barang dan jasa, serta berbagai macam hal penting yang harus disertai dengan bukti kepemilikan yang sah.

Ada banyak manfaat memiliki sertifikat yang dapat dipergunakan apabila diperlukan sewaktu-waktu. Salah satunya yaitu sebagai alat untuk membuktikan hak milik atas barang ataupun hak milik atas keahlian yang dimiliki. Dengan demikian, pemilik sertifikat tidak akan terlibat dalam permasalahan hukum terkait dengan benar tidaknya pernyataan kepemilikan tersebut. Dengan adanya sertifikasi, maka seluruh hal yang tercantum di dalamnya dapat dibuktikan secara hukum dan berlaku secara valid dan sah untuk pemilik atau nama yang tercantum pada sertifikasi itu tadi.² Pada beberapa daerah terdapat sejumlah kasus "sertifikat ganda", yaitu sebidang tanah terdaftar dalam 2 (dua) buah sertifikat yang secara resmi sama-sama diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Akibat dari terbitnya sertifikat ganda tersebut menimbulkan sengketa perdata antar para pihak, untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut diselesaikan melalui lembaga peradilan.³

Dalam kurun waktu lebih dari satu dasawarsa sejak proklamasi, sebagian besar masyarakat Indonesia masih memberlakukan hukum agraria berdasarkan hukum barat (kolonial) dan sebagian kecil lainnya berdasarkan hukum adat. Hukum agraria yang berdasarkan hukum barat jelas memiliki tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan.

Hal ini dapat dipastikan bahwa pemberlakuan hukum agraria tersebut jelas tidak akan mampu mewujudkan cita-cita Negara sebagaimana yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3), yaitu Bumi, dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Dengan lahirnya UUPA, maka terwujudlah suatu hukum agraria nasional, yang akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang dicita-citakan tersebut. Mengingat sifat dan kedudukan UUPA ini sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria nasional yang baru, maka UUPA ini hanya memuat azas-azas serta soal-soal pokok masalah agraria.

II. PEMBAHASAN

A. Penyebab terbitnya sertifikat ganda hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional

Permasalahan terkait dengan *Overlapping* biasanya terjadi akibat telah dikeluarkannya sebuah surat keputusan oleh beberapa instansi mengenai obyek tanah yang mengalami tumpang tindih. Tiap sengketa terjadi akibat kurangnya koordinasi yang dilakukan antar instansi penyelenggara yang mengurus mengenai pembebasan tanah dengan kantor pertanahan setempat. Selain itu hal ini juga diakibatkan karena tidak adanya penelitian

²Yunisda Dwi Saputri, Sertifikat: Pengertian, Fungsi, Manfaat, dan Jenis-Jenisnya, 5 september 2022, IDN Times, <https://www.idntimes.com> > Business > Economy, Diakses Tanggal 1 Agustus 2023 Jam 15:04 WITA

³ Murad, R. 2013. Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah. Bandung: Alumni., hlm. 81

lapangan lokasi dan kurangnya pengawasan maupun pengelolaan tanah yang dilakukan secara berkala oleh para pemilik tanah tersebut.⁴

Sehingga dalam hal ini menjadikan ketidakpastian hukum serta ketidakadilan bagi para pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah tersebut. Namun tidak menutup kemungkinan pula dalam sengketa ini kedua belah pihak akan merasa sama-sama dirugikan atas hak suatu tanah yang sama dan kedua belah pihak merasa tidak memperoleh kepastian serta keadilan dalam hukum meskipun keduanya merasa telah memiliki haknya. Maka dari itu dalam memperoleh suatu kepastian hukum dibutuhkan dengan adanya pembuktian berupa sertifikat hak atas tanah yang asli.

Hartadi berpendapat bahwa terdapat beberapa faktor yang menjadikan sengketa overlapping ini sering terjadi dalam Badan Pertanahan Nasional, diantaranya⁵ :

a. Faktor Ketidapkahaman Masyarakat.

Faktor ini dapat terjadi disebabkan akibat masyarakat yang tidak memahami betul mengenai adanya suatu perbedaan yang sangat kontras atas terdaftar atau tidaknya suatu bidang pertanahan yang terdapat dalam kantor pertanahan. Hal ini biasanya diakibatkan oleh stigma masyarakat yang sering muncul karena masyarakat gagal menemukan perlindungan hukum terkait tanah yang sudah didaftarkan maupun yang belum terdaftar, sehingga masyarakat beropini bahwa sertifikat atas tanah yang dimiliki belum dapat dikatakan melindungi haknya. Oleh karenanya, masyarakat dinilai tidak peduli dan cenderung bersikap apatis terhadap pentingnya melakukan pendaftaran tanah dan tidak jarang ditemukan bahwa masyarakat hanya mendaftarkan tanahnya apabila ingin menggunakan sertifikat hak atas tanah tersebut sebagai jaminan agar dapat melakukan pinjaman kredit di lembaga perbankan.

b. Faktor Lemahnya Aturan Mengenai Pendaftaran Tanah.

Sampai dengan saat ini, tidak sedikit ditemukan mengenai ketidakpahaman masyarakat atas peraturan yang mengatur mengenai pertanahan atau pendaftaran tanah. Oleh karenanya, peraturan mengenai pendaftaran tanah secara materiil diharapkan dapat membantu agar percepatan dalam melakukan pendataan serta pendaftaran tanah secara teknis dan menyeluruh di Indonesia dapat terealisasi. Namun perlu diketahui bahwa dalam melakukan penyelesaian sengketa pertanahan biasanya antara hukum pertanahan dan hukum perdata tidak dilakukan secara sesuai.

a. Faktor Kelalaian atau Keteledoran.

Maksud dari kelalaian dan keteledoran disini ditujukan terhadap kesalahan yang biasa terjadi dalam melakukan pengukuran dan pendataan tanah ketika akan disertifikasikan. Hal ini terjadi dikarenakan batas yang ditujukan oleh pemohon sertifikat tersebut mengalami kekeliruan oleh karenanya surat ukur maupun gambar situasi mengenai tanah tersebut tidak menggambarkan situasi atau keadaan yang sesungguhnya, baik secara keseluruhan

⁴ Nia Kurniati (2016). *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktik*. PT Refika Aditama : Bandung. hlm.33

⁵ Shafira Firsty Ayupurnia (2020), *Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Overlapping Sertifikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta)*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. hlm.5.

maupun sebagian. Karena sebelumnya tanah tersebut sudah memiliki sertifikat tanah milik orang lain sehingga hal ini kemudian berakibat pada ditemukannya lebih dari satu sertifikat hak yang dimiliki oleh dua orang berbeda pada suatu bidang pertanahan yang sama.

b. Faktor Oknum Mafia Tanah *overlapping* atau Tumpang Tindih.

Hal ini dapat terjadi apabila dalam suatu tindakan terdapat para oknum yang memiliki itikad tidak baik dengan sengaja melakukan penerbitan sertifikat hak atas tanah yang sebelumnya telah terdaftar dan memiliki sertifikat. Kemudian sertifikat tersebut diperjual belikan kepada masyarakat yang tidak tahu menahu mengenai sertifikat hak atas tanah tersebut yang kemudian ditemukan sebuah fakta bahwa tanah tersebut telah didaftarkan sebelumnya.⁶

Berdasarkan ketentuan pasal 31 dan pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 serta penjelasan pasal demi pasal tersebut, sertifikat tanah di maksudkan agar pemegang hak dengan mudah membuktikan haknya. Sertifikat tanah merupakan tanda bukti hak atas tanah dan berlaku sebagai tanda pembuktian yang paling kuat.

Dikatakan bagi kepemilikan yang tanahnya telah dilengkapi dengan alat bukti sertifikat belum menjamin aman seratus persen, karena yang dinamakan alat bukti sertifikat merupakan alat bukti terkuat tetapi tidak mutlak, artinya sertifikat masih bisa disangkal keabsyahannya apabila ada pihak lain ada yang bisa mengadakan pembuktian terbalik.⁷

Pendaftaran tanah perlu dilakukan untuk memberikan kepastian hukum terhadap orang yang menguasai dan memiliki tanah agar nantinya mempunyai kekuatan hak didepan hukum dan Negara. Jadi misalnya seseorang memiliki tanah tapi belum ada sertifikatnya otomatis belum bisa diakui dan hanya bisa mengatakan bahwa tanah tersebut adalah tanahnya dan mungkin saja orang lain ikut mengakuinya juga, karna itulah pentingnya pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat di atas tanah yang dimiliki agar seseorang mempunyai dasar kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah seseorang yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah, merupakan pegangan kepada pemiliknya akan bukti-bukti haknya yang tertulis. Oleh karenanya dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, setiap satu sertifikat hak atas tanah diterbitkan untuk satu bidang tanah. Namun nyatanya sampai saat ini masih sering terjadi kasus tentang sertifikat ganda dimana satu bidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat.

Dalam Sertifikat Ganda yang perlu di perhatikan adalah kasusnya, karena bisa disebabkan berbagai hal, jadi dapat disimpulkan bahwa kebanyakan yang menyebabkan munculnya Sertifikat Ganda adalah :

1. Kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan tidak memanfaatkannya dengan baik sehingga di ambil alih oleh orang lain dan kemudian di manfaatkan karna merasa bahwa tanah tersebut tidak bertuan atau tidak ada pemiliknya. Karna merasa sudah lama menguasai tanah itu, orang tersebut kemudian mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan menerbitkan sertifikat di atas

⁶ Kusuma, I. Made Krishna Dharma, Putu Gede Seputra, and Luh Putu Suryani. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat." *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 2 (2020): 213-217.

⁷ Mudakir Iskandar Syah, *Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan*, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*. Vol.4 No.2, Maret 2019, hlm.46-50.

tanah tersebut tanpa mengetahui bahwa diatas tanah itu sudah ada sertifikatnya, atau Sewaktu dilakukan pengukuran atau penelitian dilapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah, serta Adanya kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali sertifikat yang sebenarnya sudah ada dengan memanfaatkan kelemahan lembaga Badan Pertanahan Nasional karena merasa pembuatan sertifikat baru lebih mudah dan lebih murah daripada melakukan peralihan hak atas tanah.

2. Kemudian 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 pemerintah setempat dibuatkan dan terkadang mereka tidak melakukan pengukuran, tidak melakukan pengecekan lokasi apakah tanah tersebut benar tanahnya atau tanah 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. Selanjutnya adanya surat bukti atau pengaduan hak yang ternyata terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan, atau tidak berlaku lagi⁸.
3. Faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda menurut Badan Pertanahan Nasional kota Palu :
 - a. Etikad yang tidak baik dari penjual sebelumnya karena sudah menjual kepada pembeli yang pertama lalu si penjual menjual lagi kepada pembeli yang dua.
 - b. Karna penyebabnya itu adalah o-registrasi desa atau kelurahan yang tidak jelas karna tidak kehati-hatianya para pegawai kantor desa atau kelurahan itu sendiri.
 - c. Si pemilik tanah tidak menguasai sebidang tanah tersebut atau minimal si pemilik tanah memiliki patokan atau batas tanah si pemilik tanah tersebut, karna pihak badan pertanahan nasional hanya menerima berkas administrasinya saja, tidak bisa memastikan bahwa sertifikat tersebut aman atau tidak.⁹

A. Penyelesaian sengketa kepemilikan Sertifikat ganda Hak Atas Tanah oleh pihak yang berwenang

Philipus M. Hadjon membedakan 2 (dua) sarana perlindungan hukum yakni perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif, yang menjadi dasar adanya kedua perlindungan hukum tersebut, yakni :

1. Perlindungan Hukum Preventif

Berdasarkan penelitian sebuah tim dari *Council of Europe* tentang *The Protection of the individual in relation in Acts of Administrative Authorities* yang membahas *the right to be*

⁸ Tika Nurjannah. Firman Muin, Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makasar) Universitas Negeri Makasar, Hlm 44

⁹ Inri Sa' pang Lintin, S.H., M.H, Faktor Penyebab Terjadinya Sertifikat Ganda Menurut Badan Pertanahan Nasional Kota Palu, Jumat 23 Februari .JAM 13:00 WITA.

heard sebagai sarana perlindungan hukum yang preventif. Penelitian tersebut merumuskan dua arti penting dari *the right to be heard*, yaitu :¹⁰

- a. Individu yang terkena tindak pemerintahan dapat mengemukakan hak haknya dan kepentingannya;
- b. Cara demikian menunjang suatu pemerintahan yang baik (*good administration*) dan dapat ditumbuhkan suasana saling percaya antara yang memerintah dan yang diperintah.

Dengan demikian tujuan dari *the right to be heard* (hak untuk didengar) adalah menjamin keadilan dan menjamin suatu pemerintahan yang baik. Hak untuk didengar ini lebih bermanfaat jika dibandingkan dengan hak untuk banding karena hak untuk banding tentunya muncul belakangan sehingga sulit untuk mengumpulkan kembali bukti-bukti dan saksi-saksi yang relevan. Selain itu kemungkinan terjadinya sengketa dapat dikurangi dengan adanya hak untuk didengar yang dimiliki rakyat.

2. Perlindungan Hukum Represif

Sarana perlindungan hukum represif pada negara-negara yang menganut *civil law system* terdapat dua sistem pengadilan, yaitu pengadilan umum (di Indonesia disebut Pengadilan Negeri) dan pengadilan administrasi (di Indonesia disebut Pengadilan Tata Usaha Negara). Sedangkan pada negara-negara yang menganut *common law system* hanya mengenal satu sistem pengadilan yaitu *ordinary court*. Selain dari dua sistem hukum tersebut, negara-negara Skandinavia telah mengembangkan suatu lembaga perlindungan hukum yang disebut ombudsman.¹¹ Dengan demikian perlindungan hukum represif di masing-masing negara tergantung pada sistem hukum suatu negara apakah menganut *civil law system*, *common law system*, atau negara tersebut tergabung dalam negara-negara Skandinavia. Sehingga sarana perlindungan hukum represif di masing-masing negara menjadi berbeda.

Justice Ombudsman pada hakikatnya bukanlah badan peradilan, namun badan tersebut mempunyai tugas utama menerima laporan/keluhan dari penduduk mengenai tindak pemerintahan.¹² Dengan demikian walaupun bukan badan peradilan, ombudsman juga tergolong sebagai sarana perlindungan hukum yang represif karena menerima laporan/keluhan dari masyarakat terkait tindak pemerintahan yang notabene laporan/keluhan tersebut diterima setelah terjadi permasalahan sehingga peran ombudsman sebagai sarana perlindungan hukum yang represif.¹³

a. Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Non Litigasi

Penggunaan pranata penyelesaian sengketa diluar pengadilan diterapkan di Indonesia melalui Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut Undang-Undang No. 30 Tahun 1999) , telah menyediakan beberapa pranata pilihan penyelesaian sengketa secara damai yang dapat

¹⁰ Sembiring, J. J. (2011). No Title. Jakarta: Visimedia.hlm. 20.

¹¹ Ibid Hlm 5

¹² Ibid Hlm 8

¹³ Asmawati, "Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan," Ilmu Hukum, 2014, hlm 56.

ditempuh para pihak untuk menyelesaikan sengketa atau beda pendapat perdata mereka. Kemudian pilihan penyelesaian sengketa dalam penyelesaian sengketa diluar pengadilan ini berkembang pada kasus-kasus perkara lain seperti kasus-kasus perkara pidana tertentu dan sengketa tenaga kerja ataupun pada sengketa lingkungan dan sengketa tanah, sehingga pilihan penyelesaian sengketa diluar pengadilan tidak hanya berlaku pada kasus-kasus perdata saja.¹⁴

Upaya penyelesaian hukum mengenai perselisihan atau sengketa tanah diatur dalam Perpres No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pasal 3 angka 14 dan 15 tersebut menyatakan bahwa Kepala BPN mempunyai tugas pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan dan pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan. Sebagai tindak lanjut Pasal 3 angka 14 dan 15 Perpres No. 10/2006 Kepala BPN mengeluarkan Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.¹⁵

Proses penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia kerap menggunakan mediasi di luar pengadilan dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang bertindak sebagai mediator dan jika proses tersebut tidak membuahkan hasil, maka umumnya pihak yang merasa belum puas akan menggugat melalui pada peradilan yang dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara. Sehingga, yang lebih akan dibahas pada artikel ini adalah bagaimana penyelesaian sengketa pertanahan dengan melalui mediasi dan bagaimana penyelesaian sengketa pertanahan melalui badan peradilan.

b. Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Litigasi

Indonesia sebagai negara hukum memiliki lembaga yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa disebut lembaga peradilan atau lembaga yudikatif. Sementara itu dalam kaitannya dengan penyelesaian sengketa melalui proses lembaga peradilan disebut sebagai proses penyelesaian sengketa litigasi. Lembaga peradilan atau sering disebut sebagai lembaga yudikatif merupakan sebuah lembaga yang memiliki kemampuan untuk memberikan rasa keadilan dalam masyarakat manakala lembaga tersebut digunakan sebagai upaya untuk menyelesaikan sengketa atau konflik. Lembaga ini merupakan tumpuan keadilan bagi seluruh lapisan masyarakat yang mendambakan keadilan. Pengadilan merupakan tumpuan harapan terakhir para pencari keadilan atau pihak-pihak yang bersengketa.¹⁶

Berdasarkan simulasi yang telah dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN pada dasarnya tidak ditemukan potensi hambatan untuk pemberlakuan aturan ini, sehingga yang menjadi focus utama Kementerian adalah percepatan proses validasi dan upload pada aplikasi KKP. Terkait dengan masyarakat yang telah memiliki sertifikat tanah analog (sertifikat tanah yang digunakan saat ini) yang akan merubah sertifikatnya menjadi sertipikat-el sama sekali tidak dibebankan biaya karena perubahan tersebut ditanggung oleh Negara, dimana proses penggantian tersebut dilakukan secara bertahap berdasarkan permohonan pemeliharaan

¹⁴ Prof. DR. Yamin, SH., MS., CN., dan Lubis, Abd. Rahim, SH. MKn., Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung, 2014 hlm. 103

¹⁵ Maria S.W. Sumardjono. Nurhasan Ismail dan Isharyanto. 2014. *Mediasi Sengketa Tanah*. Jakarta. Kompas. hlm. 23.

¹⁶ Yulian Isnur, Eko, S.H., Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012 hlm. 31.

data oleh pemohon. Sertipikat-el yang diberikan kepada pemohon tersebut dapat memberikan berbagai manfaat kepada masyarakat seperti kemudahan akses untuk mendapatkan data digital serta akan bebas dari pemalsuan sertifikat tanah, hal inilah kemudian yang akan menjadi landasan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah bagi masyarakat.

a. Upaya penyelesaian sengketa melalui Badan Pertanahan Nasional kota Palu

Umumnya, masyarakat awam menganggap bahwa sengketa yang dalam hal ini merupakan sengketa pertanahan hanya dapat diselesaikan dengan menempuh jalur pengadilan atau kerap disebut dengan penyelesaian melalui jalur litigasi saja. Sedangkan, mereka lupa atau bahkan tidak mengetahui tentang adanya cara penyelesaian sengketa melalui jalur yang dilaksanakan diluar pengadilan atau non-litigasi. Secara garis besar, bentuk penyelesaian sengketa dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu yang pertama adalah penyelesaian sengketa dengan melalui badan peradilan atau yang kerap disebut sebagai proses litigasi, dan yang kedua penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi atau alternatif penyelesaian sengketa.

Proses penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia kerap menggunakan mediasi di luar pengadilan dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang bertindak sebagai mediator dan jika proses tersebut tidak membuahkan hasil, maka umumnya pihak yang merasa belum puas akan menggugat melalui pada peradilan yang dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara. Sehingga, yang lebih akan dibahas pada artikel ini adalah bagaimana penyelesaian sengketa pertanahan dengan melalui mediasi dan bagaimana penyelesaian sengketa pertanahan melalui badan peradilan.

IV.PENUTUP

Kesimpulan

Asas kepastian hukum atau *rechtmatigheid* memiliki artian bahwa perundang-undangan merupakan dasar dari setiap kebijakan yang akan dikeluarkan oleh negara. Permasalahan yang sering timbul dalam hukum pertanahan nasional adalah sering ditemukan sertifikat tanah ganda. Terhadap sengketa sertifikat tanah ganda dapat dilakukan upaya perlindungan hukum secara preventif dan represif. Sengketa sertifikat tanah ganda terjadi akibat diterbitkannya surat keputusan oleh satu atau beberapa instansi mengenai suatu objek tanah. Penyelesaian hukum awal yang dapat dilakukan oleh pemilik tanah dalam penyelesaian sengketa diatas tanah milik orang lain/sertifikat ganda yaitu dengan cara mengajukan pembatalan sertipikat hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan. Apabila usaha musyawarah tersebut tidak menemukan kesepakatan maka yang bersangkutan yang bersengketa dapat mengajukan perkara ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Pembatalan keputusan tata usaha negara di bidang pertanahan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan adanya cacat hukum/administrasi di dalam penerbitannya. Sedangkan, jika melalui Peradilan Tata Usaha Negara dapat dibatalkan apabila cacat dan atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Saran

Adapun saran pertama yang dapat diberikan oleh penulis adalah diperlukan adanya desentralisasi database pada Badan Pertanahan Nasional sehingga mengurangi terjadinya sengketa sertifikat tanah ganda. Lalu, pada pelaksanaan pendaftaran tanah sebaiknya dilakukan pengawasan yang lebih ketat pada sistem pengukuran dan pemetaan tanah. Adapun saran kedua yang dapat diberikan oleh penulis adalah Perlu adanya reformasi birokrasi Badan Pertanahan Nasional secara nyata dan peningkatan kualitas sumber daya manusianya sehingga dapat menjalankan pelayanan publik dan menerapkan asas-asas umum pemerintahan umum yang baik demi kepastian hukum di masyarakat, salah satunya dengan cara dilakukan pembenahan sistem pendataan tanah secara online dengan sistem dan teknologi yang canggih diseluruh kabupaten sehingga tanah-tanah masyarakat terdata dan terdaftar kepemilikannya sehingga dapat menghindari kemungkinan terjadinya sertipikat ganda

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulah, Ujang, 2014, *Upaya Administrasi Dalam Peradilan Tata Usaha Negara*.
 Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Acara Perdata Indonesia Bandung*: PT. Citra AdityaBakti.
 Adrian Sutedi, 2017, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
 Adrian Sutedi, 2023, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
 Murad, R. 2013. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni.
 Asmawati, 2014, *Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Ilmu Hukum.
 Dr.J.Andy Hartanto,S.H.,M.H.,Ir.,M.MT., 2014, *Hukum Pertanahan (Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya)*, LaksBang Justitia, Surabaya.
 Elza Syarif, 2014, *Menuntaskan Sengketa Tanah melalui Pengadilan Khusus Pertanahan* Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.
 Sembiring, J. J., 2015, No Title. Jakarta: Visimedia.
 Syarif, Elza, 2014, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*,Kepustakaan Popular Gramedia, Jakarta.
 Yulian Isnur, Eko, S.H., 2012, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 Peraturan Kepala BPN-RI No. 3 Tahun 2006 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja *Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia*

C. Jurnal

- D. Anatami, "Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas SebidangTanah," Jurnal Hukum Samudra Keadilan 12, no. 1. Juni 2019
 Iwan Permadi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat GandaDengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum*,Yustisia. Vol. 5 No. 2. Agustus 2019

- Kusuma, I. Made Krishna Dharma, Putu Gede Seputra, and Luh Putu Suryani. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat." *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 2 (2020)
- Permadi, Iwan. "Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum." *Yustisia Jurnal Hukum* 5, no. 2, 2020
- Mudakir Iskandar Syah, *Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*. Vol.4 No.2, Maret 2019.
- Yunirawati. 2019. *Pembatalan Sertifikat Yang Tumpang Tindih Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan* (Studi Di Badan Pertanahan Kabupaten Kubu Raya). *Jurnal Masalah Hukum*.

D. Website Dan Lain Lain

- Anonim, Pendaftaran Tanah, 9 November 2013, *Jurnal Hukum.com*, <https://jurnalhukum.com> > pendaftaran-tanah, Diakses Tanggal 2 Juli 2023 jam 13:30 WITA
- Badan Pertanahan Nasional, Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, (Jakarta ; Biro Hukum dan Humas BPN, 2005).
- Shafira Firsty Ayupurnia (2020), Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Overlapping Sertifikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta), Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Tika Nurjannah. Firman Muin, Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makasar) Universitas Negeri Makasar.
- Yunisda Dwi Saputri, Sertifikat: Pengertian, Fungsi, Manfaat, dan Jenis-Jenisnya, 5 September 2022, *IDN Times*, <https://www.idntimes.com> > Business > Economy, Diakses Tanggal 1 Agustus 2023 Jam 15:04 WITA
- Inri Sa'pang Lintin, S.H., M.H, Faktor Penyebab Terjadinya Sertifikat Ganda Menurut Badan Pertanahan Nasional Kota Palu, Jumat 23 Februari .JAM 13:00 WITA
- Inri Sa'pang Lintin, S.H., M.H, Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh Pihak Yang Berwenang, Jumat 23 Februari .JAM 13:00 WITA