

# PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH TERHADAP SERTIFIKAT GANDA YANG DITERBITKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL <sup>1</sup>

Samuel Defa Wagiu <sup>2</sup>

[wagiu46@gmail.com](mailto:wagiu46@gmail.com)

Merry E. Kalalo <sup>3</sup>

[merryelkalalo@gmail.com](mailto:merryelkalalo@gmail.com)

Renny N. S. Koloay <sup>4</sup>

[nansy.koloay@gmail.com](mailto:nansy.koloay@gmail.com)

## ABSTRAK

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui terjadinya persoalan sengketa kepemilikan hak atas tanah terhadap sertifikat ganda yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional dan untuk mengetahui penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah terhadap sertifikat ganda yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional. Dengan metode penelitian yuridis normatif, kesimpulan yang didapat: 1. Terjadinya kasus sertifikat ganda dikarenakan kesalahan dari pihak pemerintah dalam hal ini ialah Badan Pertanahan Nasional, dengan peraturan yang tumpang tindih dan minimnya basis data peta pertanahan memberikan kemungkinan terbitnya sertifikat ganda lebih besar. Tidak lain juga kesalahan dari pihak pemilik tanah yang tidak memperhatikan dan memanfaatkan lahan tanah dengan baik sehingga diterbitkan lagi sertifikat baru. 2. Proses Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda dapat diselesaikan dengan proses pembuktian melalui Badan Pertanahan Nasional yaitu melalui mediasi dan hasil penyelesaian mediasi akan membatalkan salah satu sertifikat antara kedua belah pihak. Namun sebaliknya apabila tidak menemukan penyelesaian maka dilanjutkan dengan melalui proses lembaga peradilan.

**Kata Kunci:** sertifikat ganda, badan pertanahan nasional

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 19071101269

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan Negara hukum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1 Ayat (3) UUD 1945<sup>5</sup> dimana Negara memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sedangkan tanah menjadi hal utama untuk syarat pemenuhan tempat tinggal serta sebagai sarana beraktivitas, berinteraksi, berkegiatan, dan berhubungan dalam kehidupan sosial.

Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), pada pasal 1 ayat (4) UUPA disebutkan bahwa tanah merupakan permukaan bumi. Setiap orang memiliki akses serta diperbolehkan dalam memanfaatkan tanah yang menjadi hak atas tanah.<sup>6</sup>

Tanah merupakan kebutuhan dasar dalam pelaksanaan kegiatan produktif manusia, baik sebagai wadahnya maupun sebagai faktor produksi.<sup>7</sup> Tanah yang digunakan saat ini harus dilakukan pendaftaran hak atas tanah atau hak milik suatu tanah. Asal kata pendaftaran tanah berasal dari bahasa Belanda yaitu *Rechts Cadastre* yang berarti berkaitan dengan luas, nilai, dan kepemilikan pada suatu tanah.<sup>8</sup> Hak atas tanah ini dikeluarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai ketentuan kepastian hukum.<sup>9</sup>

Pendaftaran tanah dilindungi oleh Negara sebagaimana terdapat pada Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian serta perlindungan hukum kepada setiap pemegang hak atas tanah dan sebagai tertib administrasi

<sup>5</sup> Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

<sup>6</sup> Lihat Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>7</sup> Irawan Soerodjo, 2002, Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia, Surabaya: Penerbit Arkola, hlm. 26.

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 112.

<sup>9</sup> Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

dalam bidang pertanahan,<sup>10</sup> selain itu juga sertifikat memiliki nilai ekonomi<sup>11</sup> dan dapat dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan atas tanah.<sup>12</sup> Hukum tanah di Indonesia menggunakan asas publikasi negatif yang mana telah dijadikan yurisprudensi pada putusan MA No.459/K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975, bahwa mengingat stelsel negatif tentang register pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.<sup>13</sup>

Ada dua dimensi yang berkaitan dengan kepastian suatu hak, yaitu objek dan subjek hak atas tanah. Kepastian objek adalah hak yang dilihat melalui kepastian terhadap letak bidang tanah, sedangkan kepastian subjek dapat dilihat dengan nama pemilik yang terdapat dalam buku tanah. Buku tanah tersebut kemudian menjadi sertifikat yang sebagai alat bukti dengan dilengkapi peta tanah, melalui sertifikat tersebut dapat menjadi pembuktian yang kuat dalam pembuktian fisik maupun yuridis. Dalam Undang-undang Pokok Agraria tidak pernah disebutkan sertifikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam pasal 19 ayat (2) huruf c ada disebutkan "surat tanda bukti hak". Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah.<sup>14</sup>

Kasus pertanahan ada beberapa yang terdapat penerbitan sertifikat palsu oleh kantor pertanahan,<sup>15</sup> pemalsuan sertifikat tanah terjadi karena tidak didasarkan pada hak yang benar, seperti stempel BPN dan pemalsuan dari Pertanahan.<sup>16</sup> Ada empat masalah pokok yang melatarbelakangi terbitnya sertifikat palsu.

Pertama, kesalahan memahami, mengenal dan menerapkan posisi kasus terbitnya sertifikat palsu. Kedua, ketidakpahaman tentang lembaga dan pertanahan. Ketiga, terjadi tindakan melegalkan dokumen cacat hukum yang dilakukan oleh orang yang berwenang. Keempat, sistem administrasi pertanahan yang tidak baik sehingga tidak mampu mencegah terbitnya sertifikat ganda.<sup>17</sup> Untuk mencegah terjadinya pemalsuan sertifikat, maka harus dilakukan beberapa hal, yaitu:

1. Percetakan blanko sertifikat yang baik, sehingga sulit dipalsukan,
2. Sebelum dilakukan akta pemindahan hak melakukan pengecekan terlebih dahulu terhadap sertifikat hak atas tanah pada Kantor Pertanahan setempat,
3. Pengamanan arsip dan data pertanahan terutama arsip buku tanah dan gambar situasi/surat ukur,
4. Meningkatkan kecermatan dan ketelitian aparat berwenang yang menerbitkan sertifikat.<sup>18</sup>

Upaya untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda tidak ada jalan lain harus mengoptimalkan administrasi pertanahan dan pembuatan peta pertanahan, sebagaimana data yang diperoleh melalui wawancara dengan Bapak James Wagiu, selaku Perangkat Desa Lumpias, Kecamatan Dimembe, mengatakan bahwa kasus sertifikat ganda kerap terjadi khususnya di wilayah pedesaan yang mengakibatkan para pemegang sertifikat tanah saling menuding satu sama lain bahwa sertifikat yang mereka miliki benar adanya, terlepas dari kenyataan bahwa salah satu diantara sertifikat ganda tersebut adalah palsu. Cara untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai sertifikat hak atas tanah yaitu pemegang sertifikat ganda tersebut melakukan pengaduan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga yang berwenang dalam bidang pertanahan.

Proses pembuktian melalui Badan Pertanahan Nasional, penulis juga telah melakukan wawancara terhadap Pegawai BPN Minahasa Utara yang menjelsakan tentang

<sup>10</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah* (Maret 1989), Hlm. 3.

<sup>11</sup> Harry Grant Atkinson, *Modern Real Estate Practice an Introduction to a Career in Real Estate Brokerage*, (Homewood: Dow Jones IrwiN.Inc, 1974), hlm. 26.

<sup>12</sup> Pasal 13 ayat (3), 14 ayat (4), 16 ayat (3) UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah.

<sup>13</sup> Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 26.

<sup>14</sup> Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Mandar Maju, 2008), hlm. 203

<sup>15</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 8.

<sup>16</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hlm. 137.

<sup>17</sup> Pikiran Rakyat, "YBKI Usul dibentuk mahkamah pertanahan guna menuntaskan kasus sertifikat", 2001, hlm. 3.

<sup>18</sup> Supranowo, *Sertifikat dan Permasalahannya, Makalah pada Seminar Nasional "Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya"*, (Yogyakarta, 1992), hlm. 8.

penyelesaian sengketa pertanahan diluar pengadilan yaitu melalui mediasi atau suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan diluar pengadilan dengan bantuan pihak netral sebagai mediator, apabila kemudian tidak menemukan penyelesaian maka wewenang pembuktian sertifikat ganda hak atas tanah dilanjutkan pada ranah pengadilan yang dianggap memiliki kompetensi dalam memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak tersebut dan membatalkan salah satu diantara sertifikat, sehingga hanya satu sertifikat yang sah dengan memiliki objek yang tertera dalam sertifikat tersebut.<sup>19</sup>

Kelalaian terjadi karena kurangnya basis data pihak Badan Pertanahan Nasional yang tidak mengecek dan mengukur kembali tanah yang akan dibuatkan sertifikat melainkan langsung memproses permohonan pihak pemohon berdasarkan data yang berasal dari desa dan kecamatan saja.

Bisa kita lihat pada Contoh Kasus dalam Putusan No. 99/PDT/2020 PT MND yang mana pokok perkaranya adalah FRANS NGANTUNG (Penggugat) yang menggugat enam Tergugat disebabkan tanah hak milik (Penggugat) diketahui telah terbit sertifikat hak atas tanah yang objeknya adalah tanah yang sama. Pada waktu terjadi transaksi jual beli, TONTJE THENOCH (Tergugat I) dengan sengaja tidak memberi tahu bahwa tanah objek sengketa tersebut bersertifikat ganda. BADAN PERTANAHAN NASIONAL TOMOHON (Tergugat II) bertanggung jawab atas penerbitan sertifikat ganda yang objeknya sama dan telah bersertifikat tersebut. Selain itu, akibat itikad buruk dari Tergugat I yang menjaminkan sertifikat tersebut pada Tergugat III (PT. BANK EKONOMI RAHARJA) atas pinjaman uang dan tidak membayarnya maka pihak Tergugat IV (KANTOR PELELANGAN SULAWESI UTARA) melelangkan sertifikat tersebut dan telah dimenangkan oleh Tergugat V (BOY ROMPIS POLII). Melihat duduk perkara dari kasus tersebut inti dan substansi daripada kasus ini yaitu pembatalan salah satu sertifikat dimana penerbitan sertifikat ganda sangatlah bertentangan dengan hukum yang berlaku, seperti yang kita ketahui bahwa setiap tanah

yang sudah memiliki sertifikat maka tidak boleh lagi diterbitkan sertifikat yang lain. Selama berjalannya persidangan Penggugat dalam petitum gugatannya memohon keadilan kepada pengadilan tingkat banding, maka keadilan menurut pengadilan yaitu:

1. Sebelum terjadinya jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, ternyata tanah sengketa sudah memiliki sertifikat ganda, maka kesalahan ini tidak semata-mata hanya pada Tergugat I melainkan pada Penggugat yang mana tidak melakukan pengecekan secara teliti apakah tanah yang diperjualbelikan aman dan tidak bermasalah sebelum memutuskan untuk membelinya.
2. Dalam perkara ini Tergugat I dan II dinyatakan secara sah melawan hukum, maka Tergugat I yang telah mengajukan penerbitan sertifikat serta menjaminkan sertifikat yang tidak sah dan Tergugat II yang menerbitkan sertifikat ganda pada objek tanah yang sama, maka Tergugat I dan II wajib mengganti kerugian yang dialami Penggugat.
3. Penggugat tidak mempergunakan haknya dalam proses kepailitan di Pengadilan Negeri Makasar, yang mana tanah sengketa telah disita umum dan dijadikan budel pailit serta telah diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebelum dilaksanakan pelelangan.
4. Tergugat V membeli tanah sengketa dari lelang dalam proses kepailitan, dan tidak ditemukan adanya perbuatan melawan hukum, maka Tergugat V yang dilindungi oleh Undang-undang dengan demikian tanah sengketa sah milik Tergugat V, dikarenakan tanah telah sah menjadi milik tergugat V, maka Akta jual beli dan Sertifikat atas nama Penggugat sudah tidak berkekuatan hukum lagi.
5. Karena Tergugat I dan II adalah pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara.

Berdasarkan keterangan yang telah diperoleh maka seharusnya kasus sertifikat ganda tidak akan terjadi karena tidak boleh ada dua sertifikat dalam satu lahan tanah yang sama, dengan adanya sengketa tanah sertifikat ganda maka diperlukan penyelesaian yang melibatkan lembaga-lembaga berwenang seperti Badan Pertanahan Nasional, dan lembaga-lembaga peradilan yang berperan melaksanakan pengawasan secara yuridis untuk memutuskan

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 4.

perkara kasus tanah bersertifikat ganda di pengadilan. Dalam putusan MA No. 734PK/Pdt/2017 menyatakan bahwasanya ketika ditemukan adanya 2 akta otentik yang sama, maka diberlakukan kaedah sertifikat yang terbit terlebih dahulu ialah sah dan berkekuatan hukum.<sup>20</sup>

Sertifikat ganda yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional telah menjadi permasalahan yang tidak terelakkan di Indonesia. Hal ini terjadi karena adanya kesalahan dalam penerbitan sertifikat oleh BPN, yang mengakibatkan kepemilikan hak atas tanah menjadi rumit dan dapat menimbulkan sengketa. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah terhadap sertifikat ganda yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, serta mengidentifikasi dan menganalisis mekanisme hukum yang bisa digunakan untuk mengatasinya.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana terjadinya sertifikat ganda terhadap kepemilikan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah terhadap sertifikat ganda yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional?

## C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif.

## PEMBAHASAN

### A. Terjadinya Sertifikat Ganda Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional

Konflik pertanahan yang terjadi selama ini berdimensi luas, baik konflik horizontal maupun konflik vertikal.<sup>21</sup> Konflik vertikal yaitu antara masyarakat dengan pemerintah atau perusahaan milik negara dan perusahaan milik swasta. Misalnya adalah kasus pengakuan atas sebuah bidang tanah atau saling klaim. Sedangkan konflik horizontal yang paling sering terjadi

yaitu permasalahan sertifikat ganda atau kepemilikan beberapa sertifikat yang objek tanahnya sama.

Tumpang tindihnya pengeluaran suatu keputusan dari instansi-instansi yang berhubungan langsung dengan pertanahan juga merupakan salah satu faktor timbulnya sengketa pertanahan. Misalnya penerbitan SK untuk penambangan batu bara yang harus dikeluarkan oleh beberapa instansi pemerintahan antara lain Departemen Kehutanan, Departemen Pertambangan dan lain-lain yang berkaitan dengan SK tersebut.

Sengketa demi sengketa ini terjadi karena kurangnya koordinasi antara instansi penyelenggara pembebasan tanah dan pihak lain yang terkait misalnya kantor pertanahan setempat. Itu artinya inkonsistensi pemerintah dalam mengeluarkan regulasi di bidang pertanahan serta lemahnya pengawasan saat melaksanakan regulasi-regulasi tersebut. Kurangnya transparansi disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi dari penguasaan dan pemilikan tanah, serta kurang transparansi informasi yang tersedia di masyarakat merupakan salah satu penyebab timbulnya awal mula sengketa tanah. Pensertifikatan tanah juga masih cenderung memakai akses permintaan meskipun proyek administrasi pertanahan seperti pronas relatif berhasil mencapai tujuannya. Berikutnya yang paling kompleks adalah tidak dimanfaatkannya peta pendaftaran tanah dan sistem komputerisasi yang belum modern. Bahkan ketidakjujuran aparat desa dan pemohon dalam hal ini pemilik lahan dalam memberikan informasi kepada BPN merupakan faktor utama.

Adapun beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda, yaitu:

1. Tidak adanya itikad baik dari pemohon yang mengajukan permohonan pendaftaran sertifikat tanah kepada BPN, yaitu pemohon dengan sadar sengaja tetap mengajukan pensertifikatan tanah walaupun suatu tanah tersebut telah memiliki sertifikat tanah sebelumnya.
2. 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

<sup>20</sup> Yurisprudensi Putusan No. 743PK/Pdt/2017

<sup>21</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 186.

pemilikinya.

3. Kesalahan Badan Pertanahan Nasional dalam pengukuran dan pemetaan tanah, petugas pencatatan dan pemetaan tidak menanyakan dan mengecek langsung perihal batas-batas tanah atau apakah tanah tersebut sudah bersertifikat atau telah dimiliki oleh pihak lain kepada warga sekitar. Akibat ketidakhati-hatian tersebut petugas tetap memprosesnya sehingga dikeluarkannya sertifikat lain diatas tanah yang sama.
  4. Faktor dari pemerintahan setempat, kelurahan atau desa yang tidak mempunyai data mengenai tanah-tanah yang sudah disertifikatkan atau sudah ada penguasaannya.
  5. Kurangnya sumber daya manusia (SDM), tidak memadainya jumlah dan kemampuan anggota Subseksi pengukuran dan pemetaan. Akibat kurangnya sumber daya manusia ini menyebabkan terhambatnya kinerja BPN dalam pencatatan, pengukuran dan pemetaan tanah.
  6. Kesalahan administrasi: Sertifikat ganda dapat terjadi akibat kesalahan atau kelalaian dalam pengolahan administrasi oleh BPN. Misalnya, kesalahan penulisan nomor sertifikat, kelalaian dalam pencatatan perubahan kepemilikan, atau kegagalan dalam verifikasi data.
  7. Praktik korupsi: Sertifikat ganda juga dapat terjadi akibat tindakan korupsi di dalam BPN atau melibatkan pihak-pihak eksternal. Praktik korupsi seperti pemalsuan dokumen, pemalsuan tanda tangan, atau penyuaipan dapat menyebabkan penerbitan sertifikat ganda dengan tujuan menguntungkan pihak-pihak tertentu.
  8. Ketidaktaatan terhadap proses hukum: Terkadang, pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah tidak mematuhi prosedur hukum yang berlaku. Misalnya, mereka dapat mengajukan permohonan sertifikat untuk tanah yang telah memiliki sertifikat sebelumnya, atau menggunakan dokumen palsu untuk mendapatkan sertifikat baru.
- Menurut Bernhard Limbong dalam bukunya "Konflik Pertanahan" mengemukakan dalam sengketa pertanahan terjadi akibat beberapa faktor hukum dan non hukum,<sup>22</sup> antara lain:

---

<sup>22</sup> Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, (Jakarta: Pustaka Margaretha), 2012, hlm. 80.

#### a. Faktor Hukum

1. Regulasi kurang memadai, regulasi di bidang pertanahan belum seutuhnya mengacu pada nilai-nilai dasar Pancasila dan filosofi Pasal 33 UUD 1945 tentang moral, keadilan, hak asasi, dan kesejahteraan. Disisi lain penegakan hukum kerap kali berhenti pada mekanisme formal dari aturan hukum dan mengabaikan nilai-nilai substansinya.
2. Tumpang tindih peradilan, saat ini terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani suatu sengketa pertanahan yaitu peradilan perdata, peradilan pidana, serta Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Dalam suatu sengketa tertentu, salah satu pihak yang menang secara perdata belum tentu menang secara pidana.
3. Penyelesaian dan birokrasi berbelit-belit, penyelesaian perkara lewat pengadilan di Indonesia melelahkan, biaya yang tinggi dan waktu penyelesaian yang lama apalagi bila terjebak dengan mafia peradilan, maka keadilan tidak berpihak pada yang benar. Hal ini tentunya tidak sesuai lagi dengan prinsip peradilan kita yang sederhana, cepat, dan berbiaya murah, karena kondisinya saat ini dalam berurusan dengan pengadilan tidaklah sederhana, birokrasi pengadilan yang berbelit-belit dan lama serta biaya yang mahal.
4. Tumpang tindih peraturan, UUPA sebagai induk dari peraturannya sumber daya agrarian lainnya khususnya tanah, namun dalam berjalan waktu dibuatlah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sumber daya agraria tetapi tidak menempatkan UUPA sebagai undang-undang induknya.

#### b. Faktor non hukum

1. Tumpang tindih penggunaan tanah, pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah, serta pemerintah yang terus-menerus menyelenggarakan proyek pembangunan. Tidak dapat dihindarkan jika sebidang tanah yang sama memiliki ataupun timbul kepentingan yang berbeda.
2. Kesadaran masyarakat meningkat,

perkembangan global serta peningkatan perkembangan ilmu pengetahuan & teknologi berpengaruh pada peningkatan kesadaran masyarakat. Pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanahpun ikut berubah. Terkait dengan tanah sebagai aset pembangunan, maka muncul perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah, yaitu tidak lagi menempatkan tanah sebagai sumber produksi akan tetapi menjadikan tanah sebagai sarana untuk investasi atau komoditas ekonomi.

3. Tanah tetap dan penduduk bertambah, pertumbuhan penduduk yang sangat cepat, baik lewat kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi, sementara luas lahan yang relatif tetap, menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan mati-matian.
4. Kemiskinan, merupakan masalah kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor yang berkaitan. Dalam memenuhi kebutuhan pertanahan, masyarakat miskin menghadapi masalah ketimpangan struktur penguasaan dan pemilikan tanah, serta ketidakpastian dalam penguasaan dan pemilikan lahan pertanian.

Terjadinya sertifikat-sertifikat ganda mengakibatkan cacat hukum seperti sertifikat palsu dan sertifikat ganda yang dipengaruhi oleh faktor intern dan ekstern. Faktor intern, seperti tidak dilaksanakannya Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggungjawab, kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyimpang dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai sumpah jabatannya, ketidak telitian pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Faktor ekstern seperti, masyarakat masih kurang mengetahui undang-undang dan peraturan tentang pertanahan khususnya tentang

prosedur pembuatan sertifikat tanah, persediaan tanah tidak seimbang dengan jumlah peminat yang memerlukan tanah, dan pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah sangat terbatas sehingga mendorong peralihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian, mengakibatkan harga tanah melonjak.

Dalam kasus terjadinya sertifikat ganda, pihak yang mendapatkan dampak perlu untuk mengambil langkah-langkah dengan tujuan memperbaiki situasi tersebut, adapun beberapa tindakan yang dapat dilakukan:

1. Mengajukan klaim: Pihak yang memiliki sertifikat tanah asli dapat mengajukan klaim kepada BPN untuk menegaskan kepemilikan yang sah. Proses ini melibatkan verifikasi dokumen dan bukti kepemilikan yang valid.
2. Penyelesaian melalui mekanisme hukum: Jika tidak ada kesepakatan damai antara pihak-pihak yang terlibat, dapat dilakukan penyelesaian melalui jalur hukum, seperti pengajuan gugatan ke pengadilan. Pengadilan akan memeriksa bukti dan saksi-saksi untuk mengambil keputusan yang adil berdasarkan hukum yang berlaku.
3. Klarifikasi melalui BPN: Pihak yang terkena sertifikat ganda juga dapat menghubungi BPN untuk melakukan klarifikasi dan mencari solusi. BPN memiliki prosedur dan mekanisme yang ditetapkan untuk menangani masalah sertifikat ganda dan dapat memberikan bantuan dalam menyelesaikan kasus tersebut.

Seseorang yang terkena kasus sengketa sertifikat ganda terhadap kepemilikan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Indonesia, dapat melakukan beberapa langkah yaitu:

1. Menghubungi BPN secara langsung. BPN memiliki kantor di berbagai wilayah di Indonesia dan dapat memberikan informasi dan panduan terkait masalah sertifikat ganda. Anda dapat mengunjungi kantor BPN terdekat atau menghubungi nomor kontak yang tersedia untuk mendapatkan bantuan.
2. Berkonsultasi dengan ahli hukum yang berpengalaman di bidang pertanahan. Dengan harapan dapat memberikan panduan hukum yang spesifik dan membantu dalam menavigasi proses penyelesaian masalah ini.
3. Memeriksa basis data tanah yang terdaftar di

BPN.

4. Mengajukan permohonan perbaikan kepada BPN sesuai prosedur dan mekanisme yang diatur oleh BPN.
5. Apabila upaya yang dilakukan di BPN tidak memuaskan, dapat juga melakukan gugatan ke pengadilan.

## **B. Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional**

Secara normatif, BPN adalah satu-satunya lembaga atau institusi di Indonesia yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanat dalam mengelolah bidang pertanahan<sup>23</sup> sesuai dengan Perpres Nomor 85 tahun 2012 tentang Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, penanganan kasus pertanahan dilakukan untuk memberikan kepastian hukum atas penguasaan, pemilikan tanah, penyelesaian sengketa tanah overlapping sertifikat dilakukan dengan jalur mediasi meliputi:

- a) pembukaan,
- b) pemaparan kasus overlapping sertifikat,
- c) tanggapan dan diskusi,
- d) kesimpulan dan penutupan.

Penyelenggaraan mediasi diatur berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan yaitu Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/DV/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi. Mediasi yaitu suatu proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat diluar pengadilan dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki kewenangan memutus.<sup>24</sup> Pihak netral tersebut disebut mediator yang dengan tugasnya hanya memberikan bantuan prosedural dan substansial. Adapun prosedur penyelesaian sengketa tanah sertifikat ganda antara lain:

Pertama, Adanya pengaduan kepada Kantor Pertanahan mengenai objek tanah yang disengketakan. kemudian terhadap adanya laporan tersebut seksi bagian tata usaha membuat surat rekomendasi yang ditujukan kepada seksi sengketa, konflik, dan perkara pertanahan guna untuk melanjutkan penanganan masalah tersebut.

Kedua, pemanggilan terhadap para pihak yang bersengketa. Kepada seksi sengketa, konflik dan perkara pertanahan untuk membuat surat pemanggilan kepada para pihak yang bersengketa guna akan diadakannya Mediasi.

Ketiga, Setelah mediasi yang dilakukan berhasil dan mencapai kesepakatan bersama maka dibuatlah Berita Acara Mediasi oleh Mediator. Berita Acara Mediasi ini adalah Surat Pernyataan Perdamaian yang disetujui dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Mengenai kekuatan mengikatnya suatu perjanjian perdamaian diatur secara umum dalam Pasal 1858 KUH Perdata yang menyatakan bahwa segala perdamaian mempunyai di antara para pihak suatu kekuatan seperti suatu putusan Hakim dalam tingkat yang penghabisan.<sup>25</sup>

Kesepakatan mediasi adalah kesepakatan yang dicapai para pihak dengan bantuan mediator. Mediasi akan berkekuatan hukum tetap dan mengikat setelah kesepakatan tersebut dituangkan dalam bentuk akta perdamaian.

Faktanya, proses mediasi yang dilakukan BPN tidak mampu menyelesaikan sengketa pertanahan yang ada saat ini, untuk itulah mengapa BPN sangat sulit untuk mewujudkan seluruh visi, misi dan program-program strategis yang diembannya. BPN mengalami kendala dalam mengatasi sengketa pertanahan khususnya permasalahan sertifikat ganda dikarenakan tumpangtindihnya peraturan atau regulasi yang ada. Apabila kemudian tidak menemukan penyelesaian maka wewenang pembuktian sertifikat ganda hak atas tanah dilanjutkan pada ranah pengadilan yang dianggap memiliki kompetensi dalam memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak tersebut dan membatalkan salah satu diantara sertifikat, sehingga hanya satu sertifikat yang sah dengan memiliki objek yang tertera dalam sertifikat tersebut.

<sup>23</sup> Peraturan Presiden No. 85 Tahun 2012 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

<sup>24</sup> Asmawati, "Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan," Jurnal Ilmu Hukum, Maret, 2014, hal. 57

<sup>25</sup> Lihat Pasal 1858 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Kekuatan Hukum Perjanjian Perdamaian

Penyelesaian sengketa pertanahan juga dapat dilakukan melalui lembaga Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan Peradilan Umum. Pada PTUN fokus dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yang berkaitan dengan Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh BPN atau Pejabat lainnya yang berkaitan dengan pertanahan sedangkan Peradilan Umum lebih menitikberatkan dengan permasalahan perdata<sup>26</sup>.

Sengketa pertanahan, dalam hal ini sertifikat ganda diselesaikan melalui tiga (3) cara yaitu:

1. Penyelesaian Secara Langsung Dengan Musyawarah, Penyelesaian sengketa pertanahan melalui musyawarah memiliki syarat, yaitu sengketa tersebut bukan merupakan penentuan mengenai kepemilikan hak atas tanah yang dapat memberikan hak atau menghilangkan hak seseorang terhadap tanah sengketa, dan diantara pihak-pihak yang bersengketa masih memiliki kekerabatan, serta masih menganut hukum adat daerah setempat.
2. Melalui Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Arbitrase merupakan penyelesaian perkara oleh seseorang atau beberapa arbiter yang telah ditunjuk berdasarkan kesepakatan/persetujuan para pihak dan disepakati bahwa putusan yang diambil bersifat mengikat dan final. Syarat utama yang dilakukan untuk dapat melalui jalur arbitrase sebagai penyelesaian sengketa adalah ada kesepakatan yang dibuat dalam bentuk tertulis dan disetujui oleh para pihak.
3. Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Pengadilan, Penyelesaian sengketa termasuk sengketa pertanahan diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman.<sup>27</sup> Pasal 1 Undang-undang tersebut menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan Negara yang merdeka guna menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan. Sesuai dengan peraturan yang berlaku, penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan diserahkan kepada lembaga Peradilan Umum,

dan terhadap sengketa keputusan lembaga pertanahan diserahkan kepada ranah Peradilan Tata Usaha Negara, serta sengketa menyangkut tanah wakaf diajukan ke Peradilan Agama.<sup>28</sup>

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Terjadinya kasus sertifikat ganda dikarenakan kesalahan dari pihak pemerintah dalam hal ini ialah Badan Pertanahan Nasional, dengan peraturan yang tumpang tindih dan minimnya basis data peta pertanahan memberikan kemungkinan terbitnya sertifikat ganda lebih besar. Tidak lain juga kesalahan dari pihak pemilik tanah yang tidak memperhatikan dan memanfaatkan lahan tanah dengan baik sehingga diterbitkan lagi sertifikat baru.
2. Proses Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda dapat diselesaikan dengan proses pembuktian melalui Badan Pertanahan Nasional yaitu melalui mediasi dan hasil penyelesaian mediasi akan membatalkan salah satu sertifikat antara kedua belah pihak. Namun sebaliknya apabila tidak menemukan penyelesaian maka dilanjutkan dengan melalui proses lembaga peradilan.

### B. Saran

1. Badan Pertanahan Nasional lebih aktif lagi memperbarui pemeliharaan basis data supaya dapat meminimalisir terjadinya kasus sertifikat ganda.
2. Proses penyelesaian sengketa sertifikat ganda alangkah baiknya dimaksimalkan dalam proses mediasi agar penyelesaian tidak rumit, namun apabila dalam proses mediasi tidak mencapai hasil yang memuaskan, para pihak sengketa dapat menyelesaikan perkara melalui lembaga peradilan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Adrian, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Arba, H.M., 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

<sup>26</sup> Prasetyo Aryo Dewandaru, dkk, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Seritikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional*, Jurnal Notarius, Vol. 13. No. 1, 2020, Hlm. 165.

<sup>27</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm.166.



- Atkinson, Harry Grant, 1974, *Modern Real Estate Practice an Introduction to a Career in Real Estate Brokerage*, Dow Jones Irwin.Inc, Homewood.
- Chomzah, Ali Achmad, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2004, *Hukum agraria: pertanahan Indonesia dan ke-P.P.A.T.-an*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertifikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Dyara, 2022, *Pedoman Lengkap Mengurus Perizinan Tanah*, Anak Hebat Indonesia, Yogyakarta.
- Effendi, Bachtiar, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung.
- Irawan, 2002, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Murad, Rusmadi, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung.
- Margono, Suyud, 2000, *ADR dan Arbitrase Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Noer, 2003, *Bersaksi untuk pembaruan agraria*, Insist, Yogyakarta.
- Rudi, Emelia, Rizkika, 2020, *Pengantar Hukum Agraria Teori dan Praktik*, PT Refika Aditama, Bandung.
- Sutedi, Adrian, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Supranowo, 1992, *Sertifikat dan Permasalahannya Makalah pada Seminar Nasional Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya*, Yogyakarta.
- Sunggono, Bambang, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Sarjita, 2005, *Tekhnik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Tugujogja Pustaka, Yogyakarta.
- Limbong, 2012, *Konflik Pertanahan*, Pustaka Margaretha, Jakarta.
- Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Jakarta.
- ### Jurnal
- Abdul Mutalib Saranani, “Tinjauan Hukum Tentang Pembuktian Sertifikat Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah”, *Jurnal Sibatik*, Vol 1 No. 3, 2022
- Asmawati, “Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan,” *Jurnal Ilmu Hukum*, 2014
- Badan Pertanahan Nasional, 1989, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*.
- Dewandaru, Prasetyo Aryo, dkk, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Seritikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional*, *Jurnal Notarius*, Vol. 13. No. 1, 2020.
- Manthovani, Reda, “Pendaftaran Tanah Di Indonesia”, Vol. 2 No. 2, 2017.
- Suryani Mursalim, dkk, *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah*, *Jurnal Supremasi*, Vol. XI No.1, 2016
- ### Peraturan Perundang-Undangan
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Keputusan Menteri Dalam Negeri No 189 Tahun 1981 Tentang Proyek Operasi Nasional Agraria
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentan Kekuasaan Kehakiman
- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden No. 85 Tahun 2012 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Yurisprudensi Putusan Nomor 743PK/Pdt/2017.

### **Website**

KBBI (1994) Pengertian Tanah. Diakses dari <https://kbbi.web.id/tanah>

Cara Mengecek Sertifikat Ganda. Diakses dari <https://atrbpn.go.id>.