

## PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM PENANGANAN SERTIFIKAT GANDA DI MINAHASA UTARA<sup>1</sup>

Oleh : Grace Magdalena Saroinsong<sup>2</sup>

Toar Neman Palilingan<sup>3</sup>

Cevonie Marietje Ngantung<sup>4</sup>

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana cara Kantor Pertanahan dalam mengatur dan melaksanakan mekanisme pendaftaran tanah yang terjadi di Minahasa Utara dan untuk mengetahui bagaimana peran kantor pertanahan dalam menangani permasalahan sertifikat ganda yang terjadi di Minahasa Utara. Dengan menggunakan metode penelitian Yuridis Empiris, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. 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 data. 2. BPN dalam hal ini Kantor Pertanahan bertanggung jawab penuh secara mutlak atas terjadinya sertifikat ganda di Minahasa Utara. Dalam menyelesaikan sengketa, Badan Pertanahan/Kantor Pertanahan setelah menerima berkas pengaduan dari masyarakat melakukan penelitian dan pengumpulan data terhadap berkas yang diajukan. Setelah ditemukan adanya masalah pertanahan, dilanjutkan dengan diadakannya musyawarah bersama para pihak yang bersengketa lewat mediasi dan negosiasi untuk mendapatkan solusi bersama. Kantor pertanahan dalam mengadakan mediasi selama ini, belum ditemukan adanya kata sepakat dari para pihak bersengketa yang akhirnya berujung pada putusan pengadilan. Setelah ada putusan ditindak lanjuti dengan pelaksanaan eksekusi lapangan dan administrasi oleh pejabat kantor pertanahan yang berwenang.

Kata Kunci : *tugas profesional hakim, kecerdasan buatan*

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Tanah merupakan modal utama dan terbesar dari Indonesia. Sebagai modal dasar dalam pembangunan menuju kemakmuran masyarakat dan negara. Dengan dibentuknya Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan sebagai suatu lembaga yang diadakan oleh pemerintah guna membantu kinerja dari pemerintah yang berkaitan dengan tanah, diharapkan cita-cita bangsa yang adil dan makmur itu dapat tercapai. Untuk mencapai tujuan tersebut tentu saja Kantor Pertanahan memerlukan wewenang serta ruang lingkup wilayah kerja dalam melakukan tugas yang dilakukan agar lebih terstruktur dan sistematis. Contohnya ditingkat kabupaten/kota ada Manado dan Minahasa Utara di mana masing-masing memiliki Kantor Pertanahannya sendiri walaupun berada dalam satu provinsi yang sama. Hal tersebut tentu saja agar pemerintah masing-masing wilayah dapat

menangani kegiatan pertanahan di wilayahnya dengan baik sampai pada pelosok-pelosok daerahnya melalui kantor Pertanahan.

Kantor Pertanahan bertanggung jawab untuk mengatur dan mengatasi segala macam permasalahan tentang tanah dan berbagai tugas yang berkaitan dengan tanah. Beberapa tugas Kantor Pertanahan selain sebagai pelaksana kebijakan dibidang survei, pengukuran dan pemetaan, sebagai pelaksana kebijakan dibidang hak tanah dan pendaftaran tanah, juga sebagai pelaksana kebijakan dibidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan.<sup>5</sup>

Dilihat dari tugas Kantor Pertanahan di atas, jelaslah bahwa salah satu tugas Kantor Pertanahan adalah mengeluarkan sertifikat melalui pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.<sup>6</sup> Keberadaan sertifikat dalam kehidupan masyarakat modern saat ini telah menjadi sangat penting. Dengan adanya sertifikat dapat memberikan kepastian hukum yang tetap

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 18071101720

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

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

<sup>5</sup> Sekilas Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Diakses dari <https://www.atrbpn.go.id>. Pada tanggal 05 Agustus 2023. Pukul 21.24 WITA.

<sup>6</sup> Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah

bagi pemilik yang namanya tercantum dalam sertifikat, memberikan perasaan yang aman dan tenang akan kepemilikannya terhadap suatu tanah karena secara tidak langsung akan terhindar dari tindakan sewenang-wenang orang lain, pemilik dapat melakukan perbuatan hukum terhadap tanahnya seperti sewa-menyewa dan jaminan hutang selama tidak bertentangan dengan aturan yang ada, serta dengan adanya sertifikat dapat mencegah terjadinya sengketa akan suatu tanah. Dapat dikatakan bahwa pendaftaran Hak Milik Atas Tanah merupakan suatu hal mutlak dilakukan.<sup>7</sup>

Kantor Pertanahan dalam mengeluarkan sertifikat tentu saja bukan dengan serta-merta memberikan begitu saja kepada orang yang mendaftarkannya, tapi dengan prosedur dan tata cara yang telah diatur sedemikian rupa untuk menghindari adanya pihak yang nanti dirugikan. Namun demikian, dalam prakteknya masih banyak dijumpai berbagai permasalahan akan tanah seperti penyerobotan tanah yang pada kebanyakan kasus selalu bermuara pada permasalahan akibat adanya kepemilikan ganda dalam suatu bidang tanah dan dibuktikan dengan sertifikat atas nama masing-masing pribadi. Para pihak yang merasa dirinya dirugikan pada akhirnya mengajukan gugatan secara keperdataan di mana sertifikat sebagai alat bukti, maupun pada peradilan Tata Usaha Negara dengan tergugatnya adalah Kepala Kantor Pertanahan karena sertifikat juga merupakan bentuk keputusan (*Beschikking*) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan dan mekanisme pendaftaran tanah di Minahasa Utara?
2. Bagaimanakah peran Kantor Pertanahan dalam menangani permasalahan sertifikat ganda di Minahasa Utara?

## C. Metode Penelitian

Dalam Penelitian kali ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum Yuridis-empiris.

## PEMBAHASAN

### A. Aturan dan Mekanisme Pendaftaran Tanah

Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut. Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud

dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam pasal di atas ialah permukaan bumi.<sup>8</sup>

Sertifikat tanah akan diperoleh lewat pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah sendiri 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 data, 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.<sup>9</sup>

Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan pejabat yang berwenang menandatangani sertifikat adalah:

1. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, Sertifikat ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota
2. Dalam pendaftaran tanah secara sporadic yang bersifat perseorangan (Individual), Sertifikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
3. Dalam pendaftaran tanah secara sporadic yang bersifat massal (Kolektif), Sertifikat yang ditandatangani oleh Kepala seksi pengukuran dan pendaftaran tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota.<sup>10</sup>

Sebelum mengeluarkan sertifikat, Kantor Pertanahan akan menjalankan beberapa prosedur yang sesuai dengan aturan yang berlaku dalam pembuatan sertifikat hak milik. Santoso dalam bukunya menyebutkan "Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota meneliti kelengkapan dan kebenaran data Yuridis dan data fisik permohonan pemberian hak atas tanah, dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut untuk dapat tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut."<sup>11</sup>

Proses pemberian hak terhadap suatu permohonan hak atas tanah tidak semata-mata hanya dengan melihat segi-segi prosedurnya saja. Suatu permohonan tidak cukup hanya dianalisa dengan apakah si pemohon memenuhi syarat, permohonan tersebut telah diumumkan, diperiksa

<sup>7</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2014. *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group. Hal. 85.

<sup>8</sup> Supriadi. 2016. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Gafika. Hal. 3.

<sup>9</sup> Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>10</sup> *Ibid.* Hal. 162.

<sup>11</sup> *Ibid.* Hal. 107.

secara fisik, diukur, dibuatkan fatwa, dan lain sebagainya yang sifatnya prosedural, melainkan harus pula dikaji dari segi hukumnya.<sup>12</sup>

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- d. Pembuatan daftar tanah;
- e. Pembuatan surat ukur.<sup>13</sup>

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.<sup>14</sup>

Jika dalam jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.<sup>15</sup>

Pada dasarnya semua masyarakat berhak untuk mendaftarkan tanah miliknya. Namun dalam keadaan tertentu Kantor Pertanahan dapat menolak mengeluarkan sertifikat bila syaratnya tidak terpenuhi. Terdapat dalam pasal 45 ayat (1) yang berbunyi Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi:

- a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2).

- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
- g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat(1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan<sup>16</sup>

Alfando Rumampuk dalam wawancara Kantor Pertanahan mengatakan untuk permasalahan sertifikat ganda di Minahasa Utara sangatlah jarang tapi permasalahan yang ada kebanyakan adalah sertifikat tumpang tindih. Dengan adanya perubahan dalam pendaftaran tanah dimana saat ini semenjak tahun 2017 pendaftaran menggunakan sistem elektronik yang didalamnya data tersebut sudah valid, tidak memungkinkan lagi untuk adanya sertifikat ganda. Yang menjadi persoalan adalah sertifikat yang terbit di bawah 2017 karena masih memungkinkan terjadinya tumpang tindih maupun sertifikat ganda karena belum melakukan plotting validasi di Kantor Pertanahan. Dengan melakukan plotting validasi dapat dipastikan bahwa datanya sudah valid walaupun terbitnya di bawah tahun 2017.

Bila setelah dikeluarkannya sertifikat dan kemudian ada pihak yang keberatan, maka pihak tersebut dapat melakukan pengaduan dengan prosedur yang ada. Dalam pasal 3 ayat (3) berbunyi: Pengaduan yang disampaikan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Identitas/legalitas pengadu yang meliputi:
  1. Perorangan:
    - a) fotokopi bukti identitas diri; atau
    - b) surat kuasa dan fotokopi identitas pemberi dan penerima kuasa apabila dikuasakan.
  2. badan hukum:
    - a) fotokopi akta Pendirian/Perubahan terakhir;
    - b) surat kuasa dari Direksi; dan
    - c) fotokopi identitas pemberi dan penerima kuasa apabila dikuasakan.

<sup>12</sup> Rusmadi Murad. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Penerbit Alumi.

<sup>13</sup> Pasal 14 Ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>14</sup> Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>15</sup> Pasal 27 Ayat (1). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>16</sup> Pasal 45 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

3. kelompok masyarakat:
    - a) fotokopi bukti identitas diri anggota kelompok masyarakat; dan
    - b) surat kuasa dari seluruh anggota kelompok masyarakat dengan dilampiri fotokopi identitas penerima kuasa, apabila dikuasakan.
  4. instansi pemerintah: fotokopi bukti identitas diri pegawai atau pejabat instansi yang bersangkutan disertai Surat Tugas atau Surat Kuasa dari instansi yang bersangkutan.
  5. Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan: surat laporan dari pimpinan unit kerja atau satuan kerja yang bersangkutan.
- b. fotokopi data pendukung atau bukti penguasaan/kepemilikan tanah pengadu;
  - c. fotokopi data pendukung lainnya atas tanah objek Sengketa atau Konflik; dan
  - d. uraian singkat kronologis Kasus.<sup>17</sup>

Sesuai Peraturan kepala BPN-RI No.3 Tahun 2006 tentang organisasi dan Tata kerja BPN-RI, pengkajian dan penanganan dan sengketa konflik pertanahan merupakan bidang Deputi V. Deputi ini membawahi:

1. Direktorat Konflik Pertanahan
2. Direktorat Sengketa Pertanahan
3. Direktorat Perkara Pertanahan (Pasal 346 Peraturan Kepala BPN-RI No.3 Tahun 2006).<sup>18</sup>

Penanganan Sengketa dan Konflik dilakukan melalui tahapan:

- a. pengkajian Kasus;
- b. Gelar awal;
- c. Penelitian;
- d. ekspos hasil Penelitian;
- e. Rapat Koordinasi;
- f. Gelar akhir; dan
- g. Penyelesaian Kasus.<sup>19</sup>

Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan Pembatalan karena:

- a. cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; atau
- b. melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan Produk Hukum yang diterbitkan

oleh Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan.<sup>20</sup>

Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya tidak dapat membatalkan Produk Hukum baik karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis maupun sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam hal:

- a. hak atas tanah objek Sengketa/Perkara telah beralih kepada pihak ketiga;
- b. pihak ketiga sebagai pemegang hak terakhir tidak menjadi pihak dalam Perkara; dan
- c. pihak ketiga memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum adanya Perkara.<sup>21</sup>

Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf a disebabkan:

- a. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- b. kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;
- c. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat pengganti;
- d. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat Hak Tanggungan;
- e. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- f. kesalahan subjek hak;
- g. kesalahan objek hak;
- h. kesalahan jenis hak;
- i. tumpang tindih hak atas tanah;
- j. tumpang tindih dengan kawasan hutan;
- k. kesalahan penetapan konsolidasi tanah;
- l. kesalahan penegasan tanah objek landreform;
- m. kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak;
- n. kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan Pembatalan;
- o. terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya;
- p. terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat bukan

<sup>17</sup> Pasal 3 Ayat (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

<sup>18</sup> Elza Syarief. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia. Hal. 277.

<sup>19</sup> Pasal 6 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

<sup>20</sup> Pasal 30 Ayat (2). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

<sup>21</sup> Pasal 32 Ayat (1). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;

- q. terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.<sup>22</sup>

Penanganan Kasus dinyatakan selesai dengan kriteria:

- a. Kriteria Satu (K1) jika penyelesaian bersifat final, berupa:
  1. Keputusan pembatalan;
  2. Perdamaian; atau
  3. Surat penolakan tidak dapat dikabulkannya permohonan.
- b. Kriteria Dua (K2) berupa:
  1. Surat petunjuk Penyelesaian Kasus atau surat penetapan pihak yang berhak tetapi belum dapat ditindaklanjuti keputusan penyelesaiannya karena terdapat syarat yang harus dipenuhi yang merupakan kewenangan instansi lain;
  2. Surat rekomendasi Penyelesaian Kasus dari Kementerian kepada Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan Kantor Wilayah kepada Kantor Pertanahan atau usulan Penyelesaian dari Kantor Pertanahan kepada Kantor Wilayah dan Kantor Wilayah kepada Menteri.
- c. Kriteria Tiga (K3) berupa surat pemberitahuan bukan kewenangan Kementerian.<sup>23</sup>

## B. Peran Kantor Pertanahan Dalam Menangani Permasalahan Sertifikat Ganda di Minahasa Utara

Kasus Pertanahan adalah Sengketa, Konflik, atau Perkara Pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan.<sup>24</sup>

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pembukuan suatu hak di dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang seharusnya berhak atas tanah itu akan

kehilangan haknya. Orang tersebut masih dapat menggugat hak dari yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak.<sup>25</sup>

Sertifikat cacat hukum adalah sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan (BPN), namun dalam sertifikat tersebut terdapat hal-hal yang menyebabkan batalnya sertifikat itu yang disebabkan oleh karena dalam pengurusannya terdapat unsur-unsur paksaan, kekeliruan, penipuan dan lain-lain. Atau bisa disebabkan karena prosedur formilnya tidak sesuai atau dilanggar. Sertifikat yang dikategorikan cacat hukum juga dapat disebabkan oleh cacat hukum karena kesalahan administrasi oleh Badan Pertanahan Nasional yang meliputi salah prosedur, kesalahan subjek hak dan kesalahan luas tanah yang sebelumnya tidak diketahui sampai keluarnya sertifikat, sehingga dikemudian hari terdapat bantahan dari pihak-pihak yang merasa dirugikan.<sup>26</sup>

Secara Umum, sengketa tanah timbul antara lain akibat faktor-faktor berikut:

1. Peraturan yang belum lengkap;
2. Ketidaksiapan peraturan
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap
5. Data tanah yang keliru
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah
7. Transaksi tanah yang keliru
8. Ulah pemohon haka tau
9. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.<sup>27</sup>

Penyebab utama sertifikat ganda sebenarnya berasal dari masyarakat sendiri karena masyarakat sendiri tidak mau memelihara baik tanahnya dan sertifikatnya. Padahal pemilik tanah sendiri wajib untuk menjaga baik secara fisik maupun administrasi. Jika masyarakat sadar akan hal ini maka secara administrasi akan aman. Sebagai bentuk upaya pemerintah dalam menangani masalah tanah akibat kurangnya pengetahuan masyarakat terkait informasi terbaru adalah dengan diadakannya sosialisasi dalam kegiatan-kegiatan

<sup>22</sup> Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

<sup>23</sup> Pasal 17 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

<sup>24</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

<sup>25</sup> Adrian Sutedi. 2013. *Op. Cit.* Hal. 121.

<sup>26</sup> Brian Eric Hamenda, Goodlieb N. Mamahit, Daniel F. Aling (20180) Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah yang disebabkan oleh Penerbitan Sertifikat yang Cacat Hukum. *Lex Administratum Vol. IX/No. 3/Apr/2021*. Pada tanggal 12 Juli 2024 pukul 20.00 WITA.

<sup>27</sup> Elza Syarief. *Op. Cit.* Hal. 8.

oleh pemerintah terkait informasi-informasi terbaru dari pertanahan.

Jika masyarakat ingin mengetahui informasi terkait sertifikat selain lewat sosialisasi oleh pemerintah juga dapat dilakukan dengan mendatangi kantor pertanahan sendiri. Kantor pertanahan sendiri memiliki loket pelayanan yang disediakan untuk menyampaikan informasi-informasi terkait sertifikat dengan membawa sertifikat atas namanya sendiri. Secara online dapat dilakukan melalui aplikasi sentuh tanahku, tetapi aplikasi ini hanyalah memuat data-data pertanahan yang telah termuat secara komputerisasi. Untuk tanah-tanah yang ada setelah tahun 2017 dapat langsung di cek pada aplikasi tersebut tanpa harus di kantor pertanahan sendiri. Secara singkat pengecekannya sendiri hanyalah memasukan nomor sertifikat - letak tanah (desa/kelurahan) setelahnya akan muncul secara gambaran bidang dan dapat dilihat secara keseluruhan lokasi nya ada dimana. Hal tersebut tentunya harus dilakukan pengubdetan terlebih dahulu di kantor pertanahan. Pengubdetan sendiri merupakan arahan langsung dari menteri agar supaya mengubdate data-data lewat kantor pertanahan oleh masyarakat.

UU No. 20 tahun 2021 mengatakan bahwa tanah setelah 5 tahun dapat dilakukan gugatan ke pengadilan, namun Kantor Pertanahan sendiri dapat menangani masalah pertanahan dengan mengupas informasi administrasi dan melakukan mediasi, terkait sertifikat yang dipertahankan maupun dibatalkan kembali pada kewenangan pengadilan.

Faktor-faktor yang menyebabkan sertifikat di Minahasa Utara sendiri Sebagian besar adalah tumpang tindih sertifikat yang ada. Pertama, Tanah yang dimiliki oleh pemegang sertifikat itu tidak dikuasai dan selanjutnya sertifikat yang ada terbit di tahun-tahun yang sudah lama. Secara administrasi Kantor Pertanahan sendiri sudah membuka ruang semenjak 2017 hingga sekarang sudah diberlakukan system elektronik. Sertifikat-sertifikat yang terbit dibawah tahun 2017 itu wajib melakukan Voting Validasi Data di Kantor Pertanahan, sehingga ada sertifikat yang terbit di bawah 2017 tetapi tidak melakukan Floting Validasi di Kantor Pertanahan itulah salah satu penyebab kadang-kadang terjadi tumpang tindih sertifikat. Kalau melihat kondisi yang ada sekarang apalagi tanah yang tidak dikuasai, bisa saja Ketika ada permohonan baru, kantor pertanahan tidak mendapatkan informasi yang pasti di lapangan sehingga Ketika ada penelitian lapangan berkasnya bisa dilanjutkan.

Yang menjadi hal krusial juga terkait data yang ada di desa kelurahan, biasanya di desa itu istilahnya buku register desa. Register desa itu

memuat data-data pertanahan, pemilik-pemilik tanah, ukuran, batas-batas tanah dan lain sebagainya. Biasanya orang yang baru membuat sertifikat itu menyesuaikan data-data itu. Kalau misalnya data-data itu tidak valid atau bisa saja ada hal-hal yang kurang dalam data-data itu, itu jadi salah satu juga yang menyebabkan. Karena ketika ada permohonan penerbitan sertifikat, BPN wajib menerbitkan sebab instansi yang memiliki kewenangan pengajuan sertifikat Ketika berkas yang disampaikan ke BPN dinyatakan lengkap. BPN wajib dan tidak bisa untuk menolak.

Tetapi ada juga prinsip kehati-hatian yang di terapkan sesuai aturan yang ada, tapi prakteknya dalam prinsip-prinsip itu lebih menilai kepada fakta-fakta yang ada di lapangan. Misalnya si A sebagai pemilik yang membeli tanah pada tahun 1990, tetapi si A tidak menguasai secara fisik karena dia tinggal di luar daerah. Kemudian si B, tiba-tiba secara tidak langsung menguasai secara terus menerus selama 20 tahun maka itu dimungkinkan untuk penerbitan sertifikat. Ketika diterbitkan sertifikat si A dating dan menunjukan sertifikat menyampaikan bahwa tanah ini miliknya berdasarkan sertifikat yang diterbitkan pada tahun 1990 itu tetapi secara penguasaan tidak dikuasai, inilah yang menyebabkan seringkali ada sertifikat ganda.

Masalah pertanahan sertifikat ganda di Minahasa Utara ada yang sertifikat ganda tumpang tindih Sebagian dan ada sertifikat ganda yang terbit dua kali, dalam artian pemiliknya sama tetapi Ketika terbit pada tahun yang lama disampaikan bahwa sertifikat ini hilang sehingga dilakukan pencatatan sertifikat hilang dan kemudian diadakan sertifikat pengganti. Ketika sertifikat pengganti diterbitkan sertifikat lama ditemukan, hal inilah yang menyebabkan sertifikat ganda. Dalam hal sertifikat hilang ada prosedur yang harus dilakukan yang kemudian akan diadakan sertifikat pengganti dengan data-data masih sama seperti dimaksud pada ayat (2) meliputi:

- a. kurang tertibnya administrasi pertanahan;
- b. kurangnya kuantitas, kualitas, dan/atau integritas sumber daya manusia Kementerian, Kantor Wilayah, dan Kantor Pertanahan; dan/atau
- c. sistem informasi yang belum terintegrasi.

Faktor eksternal penyebab terjadinya Kasus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:

- a. keberagaman alas hak yang menjadi bukti penguasaan;
- b. kurang tertibnya pengadministrasian atas hak pada lembaga yang menerbitkan;
- c. tindak pidana di bidang pertanahan;

- d. para pemilik tanah tidak memelihara, tidak memanfaatkan, dan tidak menguasai fisik bidang tanah yang dimiliki;
- e. dokumen terkait pemilik tanah dan bidang tanah tidak sesuai keadaan sebenarnya;
- f. kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai hukum pertanahan; dan/atau
- g. sistem informasi yang belum terintegrasi.<sup>28</sup>

Kantor Pertanahan adalah Unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau Kotamadya yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.<sup>29</sup> Alfando Rumampuk sebagai seksi sengketa dalam wawancara pada 5 April tahun 2024 di Kantor ATR/BPN Kantor Pertanahan Minahasa Utara mengatakan Kedudukan Kantor Pertanahan adalah sebagai instansi yang mengeluarkan sertifikat. Secara otomatis Kedudukan dan Kewenangan Kantor Pertanahan adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan penerbitan, proses pemeliharaan data, yang ada di sertifikat segala hal itu berkaitan erat dengan BPN dalam hal ini Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan dapat menerbitkan maupun merubah data bahkan membatalkan sertifikat tanah. Tapi dalam kasus-kasus tertentu, contoh untuk pembatalan sertifikat harus ada dasarnya untuk pembatalan sertifikat, pembuatan sertifikat harus ada dasar hukum perbuatan sertifikat, merubah data di sertifikat juga harus ada prosedur yang harus dilakukan dalam melakukan kewenangan-kewenangan yang ada.

Sedangkan berdasarkan Pasal 4 angka 16 mengatakan Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa yang selanjutnya disebut Seksi PPS adalah unit kerja pada Kantor Pertanahan yang mempunyai tugas melaksanakan penanganan Sengketa dan Konflik, serta penanganan Perkara.<sup>30</sup> Artinya dalam penanganan masalah pertanahan akan ditangani oleh Kantor Pertanahan dalam hal ini seksi PPS.

Dalam menyelesaikan sengketa, Badan Pertanahan/Kantor Pertanahan setelah menerima berkas pengaduan dari masyarakat, pejabat yang berwenang menyelesaikan masalah ini akan mengadakan penelitian dan pengumpulan data terhadap berkas yang diadukan. Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan sementara apakah pengaduan tersebut dapat diproses lebih lanjut atau tidak.<sup>31</sup> mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan

rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian masalah pertanahan yang mereka tempuh adalah musyawarah. Mereka berwenang melakukan mediasi, negosiasi, dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas suatu kesepakatan diantara pihak.<sup>32</sup>

Berbicara tentang penanganan tentunya bisa langsung dilihat dalam permen ATR/BPN 21 tahun 2020, disitu dijelaskan mengenai penanganan kasus pertanahan seperti apa yang menjadi tahapan - tahapan dalam penanganan itu dijelaskan disitu. Tetapi secara garis besar kalau ada sertifikat yang teridentifikasi ganda, untuk penanganannya tentu BPN akan memastikan dengan membanding - bandingkan sertifikat.

Hasil dari mediasi ini akan dinilai. Jika kedua pihak sepakat untuk berdamai, bisa langsung dilakukan pemeliharaan data/pengubahan data dalam sertifikat. Misalnya ada satu pihak yang mengalah, dengan berkata "sertifikat yang menjadi milik saya itu saja yang dikeluarkan bagiannya". Tetapi jika terjadi sertifikat ganda dengan bidang yang terjadi tumpang tindih sempurna, misalnya luasnya 100 meter yang tumpang tindih hanya 50 meter itu yang dapat dilakukan tahapan. Sedangkan tumpang tindih 100 meter jadi tumpang tindih juga 100 meter, biasanya BPN setelah mediasi langsung menilai kalau ada pihak yang mengalah itu langsung di proses pembatalan sertifikat. Tetapi jika keduanya masih bersikeras mempertahankan kepemilikan maka BPN akan menyarankan untuk melaksanakan proses hukum di pengadilan dan dalam hal ini terkait pembatalan sertifikat sendiri disampaikan ke pengadilan tata usaha Negara tempat pengadilan negeri, karena sertifikat sendiri merupakan produk hukum. Di pengadilan maka hakim yang akan memutuskan sertifikat mana yang akan dipertahankan dan mana yang akan dibatalkan. Setelah ada putusan ditindak lanjuti dengan pelaksanaan eksekusi, eksekusi ini juga melibatkan BPN secara eksekusi lapangan maupun administrasi. Dilapangan, akan dilaksanakan penelitian lagi yang kemudian dikuasai oleh pihak pemenang selanjutnya pihak yang kalah sertifikatnya dibatalkan.

Salah satu contoh kasus masalah sengketa tanah yang ditangani Kantor Pertanahan Minahasa Utara sebagai saksi ahli sekaligus turut tergugat dalam penanganan di Pengadilan.

<sup>28</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2024 tentang Pencegahan Kasus Pertanahan.

<sup>29</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Mengingat Poin 3

<sup>30</sup> *Ibid*

<sup>31</sup> Harun Badriyah. *Loc. Cit.*

<sup>32</sup> Elza Syarief. *Op. Cit.* Hal 267.

Gugatan Perbuatan Hukum dengan penggugat Ny. Ellvy Sumampouw, Alamat, Kelurahan Lapangan, Kecamatan Mapanget, Kota Manado.

Sehubungan dengan Gugatan yang diajukan oleh Palengkahu Rooroh, Dkk (Penggugat) ke Pengadilan Negeri Airmadidi terdaftar dalam Register Perkara No.272/Pdt.G/2023/PN.Arm dengan ini kami selaku Turut Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 792/Sku-71.06.MP.02.02/X1/2023 tanggal 21 November 2023., Mengajukan Jawaban sebagai berikut:

#### 1. Terbitnya Objek Perkara

1. Bahwa Pada Intinya Turut Tergugat II Menolak dengan tegas seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali Majelis Hakim Mengakui kebenarannya.
2. Bahwa Sertipikat Hak Atas Tanah dalam Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan terdaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat 1, Pasal 32 ayat (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
3. Bahwa sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan turut Tergugat II merupakan surat bukti kepemilikan hak atas tanah yang diatur dan dijamin oleh Undang-Undang sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka (20) dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, baik untuk melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan;

#### DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang jelas diakui secara tegas akan kebenarannya.
2. Ekspesi Litis Consortium (Gugatan Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan)
  - 1.1 Bahwa apa yang disampaikan Penggugat dalam dalil Gugatannya sebenarnya dibuktikan terlebih dahulu apakah Penggugat benar memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Winetin, Kec. Talawaan, Kab Minahasa Utara yang sesuai dengan Objek Gugatan yakni SHM No.89/Winetin;
  - 1.2 Bahwa yang didalilkan oleh Penggugat membuat Turut Tergugat II bingung dalam menanggapi gugatan Penggugat

dan menilai Penggugat hanyalah mencoba-coba dalam mengajukan Gugatan ke Pengadilan dikarenakan sampai dengan adanya gugatan ini tidak pernah ada keberatan terhadap objek dimaksud;

- 1.3 Berdasarkan hal tersebut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menerima Eksepsi ini.
3. Ekspesi Plurium Litis Consortium (Gugatan Penggugat Kurang Pihak)
  - 3.1 Bahwa seharusnya yang ditarik juga sebagai Pihak dalam perkara ini adalah seluruh Ahli Waris dari pasangan Emma Rumambi dan Josias Sumampouw, sesuai dengan dalil gugatan yang diajukan gugatan, dikarenakan sesuai apa yang disampaikan oleh Penggugat, Objek yang diklaim oleh Penggugat merupakan tanah yang diperoleh oleh Emma Theresia Rumambi berdasarkan peninggalan dari Paulus Rumambi dan Welmentji Rumengan;
  - 3.2 Bahwa Pihak yang patut juga ditarik dalam Perkara ini yakni Pemerintah Desa Winetin, yang mana mengeluarkan Surat Keterangan Tanah/Register yang dijadikan dasar dalam penerbitan Objek Perkara;
  - 3.3 Bahwa berkaitan dengan hal-hal tersebut dikarenakan Penggugat salah dalam menarik Pihak dan ada Pihak yang tidak ditarik dalam Perkara ini sehingga patutlah Majelis Hakim meninjau kembali Gugatan Penggugat dan menerima eksepsi ini.

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah disampaikan pada eksepsi diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dan membantah seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat dikarenakan tidak sesuai dengan fakta yang ada, kecuali Majelis Hakim berpendapat lain dan mengakui kebenarannya;
3. Bahwa Objek Perkara yang didalilkan Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik No.89/Winetin, Surat Ukur Nomor 16/2009 seluas 5.550 M2 an. Agnitje Rumambi diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada tanggal 2 Desember 2009 kemudian di lakukan Peralihak Hak kepada Artise Herbert Samuel Salendu berdasarkan Akta Jual Beli No.30/2011 yang dibuat dihadapan Tiencke Rarung.S.H. (PPATS Kecamatan Talawaan) telah Terbit dan Beralih sesuai dengan

ketentuan Peraturan Perundang- Undangan yang berlaku;

4. Bahwa perlu Turut Tergugat II sampaikan objek sengketa adalah SHM No.89/Winetin mulai saat pengukuran, pengumuman sampai dengan penerbitan tidak pernah ada keberatan/sanggahan dari Pihak Manapun,

#### **PETITUM**

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian baik dalam eksepsi maupun pokok perkara tersebut diatas, maka Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk mempertimbangkan dan memutuskan perkara ini dengan amar sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI:**

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Litis Consortium
- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Plurium Litis Consortrium

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima;
- Menyatakan Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Demikian Jawaban Turut Tergugat II kami sampaikan untuk menjadi pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi dalam Perkara No.272/Pdt.G/2023/PN.Arm menerima Eksepsi kami dan menyatakan menolak Gugatan Penggugat, dan Apabila Majelis Hakim yang Terhormat kiranya berpendapat lain, mohon untuk memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

#### **KESIMPULAN TURUT TERGUGAT II**

Sehubungan dengan telah selesainya pengajuan Gugatan, Jawaban, Replik, Duplik, Pemeriksaan Setempat, Pengajuan Bukti-Bukti dan Saksi-Saksi yang telah memasuki akhir persidangan dalam perkara perdata No. 272/Pdt.G/2023/PN Arm di Pengadilan Negeri Airmadidi, dengan ini kami selaku Kuasa Turut Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 871/Sku-71.06.MP.02.02/VII/2024 tanggal 03 Juli 2024 mengajukan kesimpulan sebagai berikut:

#### **I. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Turut Tergugat II berketetapan pada dalil dalil sebagaimana dikemukakan pada Jawaban serta Turut Tergugat II membantah seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatan, dan Replik kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya;
2. Eksepsi Persona Standy In Judicio (Gugatan Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan)
  - 2.1 Bahwa apa yang disampaikan

penggugat dalam dalil Gugatannya sebenarnya dibuktikan terlebih dahulu apakah Penggugat benar memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Winetin, Kecamatan Talawaan, Kabupaten Minahasa Utara yang sesuai dengan Obyek Gugatan yakni Sertipikat Hak Milik Nomer 89/Winetin;

- 2.2 Bahwa yang didalilkan oleh Penggugat membuat Turut Tergugat II bingung dalam menanggapi gugatan Penggugat dan menilai Penggugat hanyalah mencoba coba dalam mengajukan Gugatan ke Pengadilan dikarenakan tidak pernah ada keberatan terhadap obyek dimaksud pada saat penerbitan sampai peralihannya;

- 2.3 Berdasarkan hal tersebut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menerima Eksepsi ini.

3. Eksepsi Plurium Litis Consortrium (Gugatan Penggugat Kurang Perihal)

- 3.1 Bahwa seharusnya yang ditarik juga sebagai Pihak dalam perkara ini adalah seluruh Ahli Waris dari pasangan Emma Rumambi dan Josias Sumamapouw, sesuai dengan dalil gugatan yang diajukan gugatan, dikarenakan sesuai apa yang disampaikan oleh Penggugat, Obyek yang diklaim oleh Penggugat merupakan tanah yang diperoleh oleh Emma Theresia Rumambi berdasarkan peninggalan dari Paulus Rumambi dan Welmentji Rumengan;

- 3.2 Bahwa Pihak yang patut juga ditarik dalam Perkara ini yakni Pemerintah Desa Winetin, yang mana mengeluarkan Surat Keterangan Tanah/Register yang dijadikan dasar dalam penerbitan Objek Perkara;

- 3.3 Bahwa berkaitan dengan hal-hal tersebut dikarenakan Penggugat salah dalam menarik Pihak dan ada Pihak yang tidak ditarik dalam Perkara ini sehingga patutlah Majelis Hakim meninjau Kembali Gugatan Penggugat dan menerima eksepsi ini.

#### **II. KETERANGAN SAKSI**

Bahwa terkait keterangan saksi dari Penggugat yaitu Saudara/i Wentik Yohanis Tuaidan memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa sepengetahuan Saudara/i saksi tanah yang menjadi obyek perkara adalah milik dari Paulus Rumambi yang kemudian telah dijual

kepada Willem Pangau, kemudian dihibahkan sebahagian tanahnya kepada Hermina Bolang karena telah merawatnya pada waktu sakit; Bahwa terkait keterangan saksi dari Tergugat yaitu Saudara/i Ola memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saudara/i saksi merupakan Hukum Tua Desa Winetin periode 2007-2013;
- Bahwa sepengetahuan Saudara/i saksi proses pengukuran oleh pemerintah Desa Winetin terhadap objek perkara dilakukan pada tahun 2009;
- Bahwa Pemerintah Desa Winetin telah melakukan pengumuman palakat sebelum dilakukannya proses pengukuran terhadap objek perkara;
- Bahwa sepengetahuan Saudara/i saksi pada waktu proses pengukuran tidak terdapat keberatan ataupun pencegahan dari pihak lain;
- Bahwa sepengetahuan Saudara/i saksi terdapat proses penerbitan sertipikat terhadap objek perkara pada tahun 2010.

### III. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan kesimpulan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II bertetap pada Jawaban, dan menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatan maupun Replik, kecuali Majelis Hakim berpendapat lain dan mengakui kebenarannya;
3. Bahwa Turut Tergugat II menolak dan membantah seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat dikarenakan tidak sesuai dengan fakta yang ada, kecuali Majelis Hakim berpendapat lain dan mengakui kebenarannya;
4. Bahwa Objek Perkara yang didalilkan Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 89/Winetin, Surat Ukur Nomor 16/2009 seluas 5.550 M2 an. Agnitje Rumambi diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada tanggal 2 Desember 2009 kemudian di lakukan Peralihan Hak kepada Artise Herbert Samuel Salendu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 30/2011 yang dibuat dihadapan Tienieke Rarung, S.H. (PPATS Kecamatan Talawaan) telah Terbit dan Beralih sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang Undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Peraturan

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, sehingga sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II maupun pencatatan peralihan haknya adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah;

5. Bahwa terhadap objek sengketa yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 89/Winetin mulai saat pendaftaran, pengukuran, pengumuman sampai dengan penerbitannya tidak pernah ada keberatan/sanggahan dari Pihak Manapun atas penerbitan sertipikat tersebut;

### PETITUM

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian tersebut di atas, maka Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk mempertimbangkan dan memutuskan perkara ini dengan amar sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Ekspesi Persona Standy In Judicio
- Menerima dan mengabulkan Ekspesi Plurium Litis Consotrium

### DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
- Menyatakan Sertipikat yang diterbitkan Turut Tergugat II telah sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Semua masyarakat berhak untuk mendaftarkan tanah dan memiliki sertifikat atas namanya sendiri. UUPA telah mengatur mengenai hak-hak atas tanah termasuk pendaftarannya. Lebih rinci lagi diatur dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dimana menjelaskan detail prosedur pendaftaran tanah serta pembagiannya. Pendaftaran tanah sendiri 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 data.

Kegiatan pengukuran dan pemetaan meliputi: Pembuatan peta dasar pendaftaran, Penetapan batas bidang-bidang tanah, Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, Pembuatan daftar tanah, Pembuatan surat ukur. Proses ini diadakan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemilik yang namanya dicantumkan disertifikat dan mendorong ketertiban administrasi dalam pertanahan di Indonesia.

2. BPN dalam hal ini Kantor Pertanahan bertanggung jawab penuh secara mutlak atas terjadinya sertifikat ganda di Minahasa Utara. Ditemukan bahwa penyebab adanya sertifikat ganda di Minahasa Utara kebanyakan adalah karena kurangnya kesadaran masyarakat dalam pemeliharaan baik secara fisik maupun administrasi dari tanah miliknya sampai akhirnya terjadi sengketa. Dalam menyelesaikan sengketa, Badan Pertanahan/Kantor Pertanahan setelah menerima berkas pengaduan dari masyarakat melakukan penelitian dan pengumpulan data terhadap berkas yang diadukan. Setelah ditemukan adanya masalah pertanahan, dilanjutkan dengan diadakannya musyawarah bersama para pihak yang bersengketa lewat mediasi dan negosiasi untuk mendapatkan solusi bersama. Kantor pertanahan dalam mengadakan mediasi selama ini, belum ditemukan adanya kata sepakat dari para pihak bersengketa yang akhirnya berujung pada putusan pengadilan. Setelah ada putusan ditindak lanjuti dengan pelaksanaan eksekusi lapangan dan administrasi oleh pejabat kantor pertanahan yang berwenang.

#### B. Saran

1. Perlunya meningkatkan transparansi dan akurasi data: Kantor Pertanahan di Minahasa Utara perlu memperkuat sistem pencatatan dan pendaftaran tanah dengan teknologi yang lebih canggih, seperti digitalisasi data dan penggunaan sistem informasi geografis (GIS). Hal ini akan meminimalkan kesalahan dan mencegah terjadinya sertifikat ganda di masa mendatang, serta diperlukan koordinasi yang lebih baik antara Kantor Pertanahan, pemerintah daerah, notaris, dan pihak terkait lainnya. Kolaborasi yang kuat akan memudahkan identifikasi dan penyelesaian kasus sertifikat ganda secara cepat dan efisien.
2. Kantor Pertanahan perlu melakukan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah yang benar dan dampak negatif dari sertifikat ganda. Partisipasi aktif masyarakat dalam proses

pendaftaran tanah juga perlu didorong untuk mengurangi potensi konflik di kemudian hari.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Arba. 2018. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Bachtiar Effendi. 1993. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni Bandung.
- Badriyah Harun. 2013. *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia
- Boedi Harsono. 1971. *UUPA Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan.
- Chomzah. 2003. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Hutagalung Arie dan Gunawan Markus. 2008. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Muljadi Kartini dan Widjaja Gunawan. 2014. *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada media Group.
- Murad Rusmadi. 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Penerbit Alumni
- Santoso Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenamedia Group.
- \_\_\_\_\_. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenamedia Group.
- Setiawan I Ketut Oka. 2021. *Hukum Agraria*. Bandung : Penerbit Reka Cipta.
- Simanjuntak P. N. H. 2015. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Prenamedia Group.
- Soerodjo Irawan. 2022. *Kepastian Hukum hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Penerbit Arkola.
- Sumardjono. S. Maria dan Serangkum Puspita. 1982. *Aneka Masalah Hukum Agraria*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Supriadi. 2016. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi Adrian. 2006. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta: BP. Cipta Jaya.
- \_\_\_\_\_. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_. 2013. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syarief Elza. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia

#### Undang-Undang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.  
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Nomor 1 tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.  
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.  
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran tanah  
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP), Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah  
Peraturan Menteri Agraria Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Penyelesaian Kasus Pertanahan.  
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2024 Tentang Pencegahan Kasus Pertanahan.  
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

#### Jurnal

Bagus Putu Arya Utama, dkk (2021) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT. *Jurnal Preferensi Hukum* 2 (1), 177-181. *Ejournal.undiksha.ac.id*. Pada tanggal 8 Oktober 2023, Pukul 12.00 WITA.  
Maria Ezra Montolalu, Toar N. Palilingan, Donna Setiabudi (2023) Penyelesaian Sengketa Pertanahan Diluar Pengadilan Dalam Kasus Sertifikat Ganda Di Kota Tondano Kabupaten Minahasa . *Jurnal Fakultas Hukum Unsrat Lex Administratum Vol.XII/No.5/Ags/2023. Ejournal.unstrat.ac.id*. Pada tanggal 24 Oktober 2023 pukul 11.09 WITA  
Wagiu Defa Samuel, dkk (2023) Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Terhadap Sertifikat Ganda yang Diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional . *Jurnal Fakultas Hukum Unsrat Lex Administratum Vol. XI/No.04/Jun/2023.*

*Ejournal.unstrat.ac.id*. Pada tanggal 4 November 2023 pukul 15.09 WITA.

Ngongoloy Gideon Vicenco Marcho, dkk (2022) Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Berdasarkan PP Nomor 18 Tahun 2021 . *Jurnal Fakultas Hukum Unsrat*

Tumanduk J. Brandon, dkk (2021) Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Terhadap penyelesaian Perkara Pertanahan Ditinjau dari peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian kasus Pertanahan . *Jurnal Fakultas Hukum Unsrat Lex Administratum Vol.IX/No.2/Mar/2021. Ejournal.unstrat.ac.id*. Pada tanggal 18 November 2023 pukul 17.27 WITA.

Dewi Seraphine Kartika Maria (2018) Pengaturan Kewenangan Kementerian Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Dalam Mekanisme Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah. *Vol. III/No.03/Okt/201*. Pada tanggal 23 Januari 2024 pukul 12.40 WITA

Hamenda Eric Brian, dkk (2018) Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah yang Disebabkan Oleh Penerbitan Sertifikat Yang Cacat Hukum. *Lex Administratum Vol. IX/No. 3/Apr/2021*. Pada tanggal 12 Juli 2024 pukul 20.00 WITA

#### Kamus

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

#### Internet

Sekilas Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Diakses dari <https://www.atrbpn.go.id>. Pada tanggal 05 Agustus 2023. Pukul 21.24 WITA.

Diktat Hukum Agraria. Diakses dari <https://simdos.unud.ac.id>. Pada tanggal 05 Agustus 2023. Pukul 20.33 WITA.

Jenis-jenis Hak Atas Tanah. Diakses dari <https://ngestiharjo.bantulkab.go.id>. Pada tanggal 21 Agustus 2023. Pukul 13.33 WITA.

<https://repository.umy.ac.id> Pada tanggal 11 Januari 2024. Pukul 20.30 WITA.

<https://www.brainacademy.id/blog/metode-penelitian-kualitatif> Pada tanggal 11 Januari 2024. Pukul 20.55 WITA.

#### Wawancara

Rumampuk Mario Alfando. *Penanganan Kantor  
Pertanahan dalam sengketa sertifikat  
Ganda di Minahasa Utara, (ATR/BPN  
Kantor Pertanahan di Minahasa Utara, 5  
April 2024)*

