

PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH¹

Oleh :

Julisa Debora Raintung²
Donna Okthalia Setiabudhi³
Syamsia Midu⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji aspek yuridis hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, serta menganalisis kekuatan hukum sertifikat tanah dan penyelesaian sengketa sertifikat kepemilikan hak atas tanah dengan contoh sengketa yaitu sertifikat ganda. Metode yang digunakan adalah normatif yang mengkaji hukum tertulis dari berbagai aspek seperti aspek teori, sejarah, filosofis, struktur dan komposisi, lingkup dan materi konsistensi, penjelasan umum dan pasal demi pasal. Dalam hal terjadinya sengketa sertifikat kepemilikan hak atas tanah dapat dilakukan secara non-litigasi dan litigasi. Pada putusan mahkamah menunjukkan bahwa pihak yang dirugikan akibat penerbitan sertifikat seperti kasus sertifikat ganda ataupun bagi yang merasa dirugikan dapat atau berhak mengajukan gugatan ke PTUN selama dapat dibuktikan adanya cacat administratif atau pelanggaran prosedural. Penelitian ini menyimpulkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum atas tanah, diperlukan sistem pendaftaran yang akurat, pengawasan ketat terhadap proses penerbitan sertifikat serta akses hukum yang terbuka bagi masyarakat yang dirugikan.

Kata Kunci : *tanah, sertifikat, hak atas tanah, kepastian hukum, sengketa pertanahan.*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak

langsung selalu memerlukan tanah. Hal ini dikarenakan bahwa Negara Indonesia merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah.⁵

Bagi bangsa Indonesia yang merupakan suatu negara yang disebut bangsa agraris atau pun kepulauan, tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam rangka penyelenggaraan hidup dan kehidupan manusia. Disisi lan, bagi negara dan pembangunan, tanah juga menjadi modal dasar bagi penyelenggaraan kehidupan bernegara dalam rangka integritas Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) dan mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena kedudukannya yang demikian itulah penguasaan, pemilikan, penggunaan maupun pemanfaatan tanah memperoleh jaminan perlindungan hukum dari pemerintah.⁶

Atas dasar konsep kekuasaan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut keperluan dan peruntukannya. Hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang No.5 Tahun 1960, yaitu : "Atas dasar hak menguasai atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum". Ketetuan tentang hak atas tanah yang terdapat dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960, adalah :

- a. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah;
- b. Hak atas tanah sama dengan hak atas permukaan bumi;
- c. Negara menentukan bermacam-macam hak atas tanah;
- d. Hak atas tanah dapat diberikan kepada subjek hukum sebagai pemegang hak atas tanah;
- e. Yang dapat mempunyai hak atas tanah adalah orang per orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.⁷

⁵ Reko Dwi Salfutra, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Thafa Media, Yogyakarta, 2019, hlm. 21

⁶ Rendra Onny Fernando Chandra, *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut PP No. 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Vol. 26, Ilmiah Ilmu Hukum, 2020, hlm. 358

⁷ Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Penglolaan dan Hak milik Atas Satuan Rumah Susun*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 5

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711011033

³ Dosen Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Dosen Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

Hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 dijelaskan bahwa : “adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah”.⁸ Hak-hak atas Tanah juga disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 dijabarkan macamnya dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 dan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960. Pasal 16 ayat (1) Undang-undang No.5 tahun 1960 menetapkan macam-macam hak atas tanah, yaitu : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan dan Hak Atas Tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang.⁹

Secara etimologi sertifikat berasal dari Bahasa Belanda *Certificate* yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Dalam hal lain dikatakan sertifikat tanah merupakan surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain kenyataan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikannya itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang, inilah yang disebut sertifikat tanah.¹⁰

Sebagai tanda bukti hak atas tanah diterbitkan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, pengertian sertifikat disebutkan dalam Pasal 1 Angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan

yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹¹

Meski adanya peraturan-peraturan yang sudah diuraikan dan dijelaskan diatas, sering kali muncul permasalahan terkait kepemilikan tanah yang berujung pada sengketa. Beberapa faktor penyebab sengketa tanah antara lain :

1. Sertifikat Palsu

Sertifikat hak atas tanah adalah tanda bukti atau alat pembuktian mengenai pemilikan tanah sehingga merupakan surat/barang yang bernilai ekonomi tinggi, maka ada kecenderungan dimasyarakat untuk memalsukan surat/barang tersebut, misalnya pemalsuan uang, paspor, ijazah dan lain-lain.

2. Sertifikat Aspal (asli tapi palsu)

Dari berbagai kasus penerbitan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya terungkap bahwa surat-surat bukti sebagai alas/dasar hak untuk penerbitan sertifikat tersebut tidak benar atau dipalsukan, misalnya surat keterangan Kepala Desa, Keterangan Waris, Segel Jual-Beli dan sebagainya. Kasus penerbitan sertifikat dimaksud dapat dikategorikan sebagai penerbitan sertifikat “Aspal”. Hal ini tentunya dilakukan setelah dibuktikan melalui proses pengadilan.

3. Sertifikat Ganda

Terdapat pula kasus dimana untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya saling tumpang tindih seluruhnya atau sebagian.¹²

Bisa kita lihat pada contoh Kasus yang pertama dengan nomor perkara : 93/G/2021/PTUN MKS yang dimana terdapat dua sertifikat atau disebut dengan sertifikat ganda yang dimiliki oleh RONY RUMENGAN (Penggugat) dan terdapat juga sertifikat dengan objek yang sama juga yang diterbitkan KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TORAJA UTARA (Tergugat) yang dalam sertifikat tersebut atas nama Daniel Palisu. Hal ini tanpa sepengertuan oleh Penggugat yang tiba-tiba telah terbit sertifikat diatas bidang tanah yang sebelumnya sudah diterbitkan Sertifikat Hak

⁸ PP No. 18 Tahun 2021 Pasal 1 angka 4

⁹ Ibid, hlm. 9

¹⁰ Mhd. Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, 2008, hlm. 198

¹¹ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas tanah*, Penerbit Kencana, 2015, hlm. 26

¹² Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III-Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV-Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta, 2003, hlm. 21

Milik atas nama Penggugat. Bawa dengan tindakan tersebut oleh Tergugat yang telah menerbitkan objek Gugatan atas nama Daniel Palisu adalah merupakan suatu tindakan yang sangat merugikan kepentingan hukum Penggugat karena objek gugatan/sengketa yang sebelumnya sudah menjadi milik dari Penggugat, namun telah diterbitkan sertifikat hak milik oleh tergugat yang tumpang tindih (*overlapping*) dengan sertifikat milik Penggugat. Akibat tindakan Tergugat ini yang telah menerbitkan sertifikat hak milik (objek gugatan/sengketa) tersebut diatas Sertifikat Hak Milik Penggugat, maka Penggugat dapat dikategorikan sebagai pihak yang dirugikan kepentingannya akibat diterbitkannya sebagai pihak yang dirugikan kepentingannya akibat diterbitkan objek sengketa oleh Tergugat sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : “Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dinyatakan batal atau tidak sah, dengan/atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”.

Contoh kasus yang kedua dengan nomor perkara : 8/G/2017/PTUN MDO terjadi pada DELI TUMAILANG (Penggugat) selaku pemilik dari sebidang tanah yang terletak di Desa Teratai Kecamatan Marisa Kabupaten Pohuwatu Provinsi Gorontalo dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 12 Tanggal 1 November 1997. Namun pada hari Jumat, 18 November 2016, DELI TUMAILANG (Penggugat) mendapatkan informasi dari seorang yang bernama Podu Udi yang tinggal sebelah lahan milik Penggugat bahwa ada sekelompok orang yang merobohkan pohon kelapa yang ada dilahan milik Penggugat dan setelah di kroscek oleh anak dari Penggugat yang bernama Jessu Katili diketahui bahwa TERGUGAT pada tanggal 06 Maret 2014 telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00647 atas nama Farida Rasyid, secara ganda menumpang pada Sertifikat Hak Milik Nomor 12 milik DELI TUMAILANG (Penggugat).

Melihat persoalan yang terjadi bahwa kasus sertifikat kepemilikan hak atas tanah seperti sertifikat ganda sudah sering terjadi dari tahun ke tahun dan untuk penyelesaiannya tentu tidak semudah itu. Berdasarkan aturan-aturan yang ada untuk penyelesaiannya dapat diselesaikan dengan atau lewat proses non-litigasi lewat Kepala Desa dan kantor pertanahan dan kalaupun belum bisa

dapat diselesaikan secara non-litigasi maka dapat dibawah lewat litigasi di pengadilan yang ada yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Aturan terkait Penyelesaian Sengketa Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah ?
2. Bagaimana Tata Cara atau Mekanisme Penyelesaian Sengketa terkait Sertifikat Hak atas Tanah ?

C. Metode Penelitian

Penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian normatif.

PEMBAHASAN

A. Aturan terkait Penyelesaian Sengketa Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah

Undang-undang Pokok Agraria mewujudkan hukum agraria Nasional yang memberikan kepastian hukum terhadap seluruh rakyat Indonesia, sehingga cita-cita sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat dapat tercapai sebagaimana amanat konstitusi. Dalam hal pertanahan pemerintah telah menganjurkan pendaftaran tanah yang dimiliki oleh masyarakat, tujuannya agar kepemilikan tanah-tanah dapat dibuktikan dan diakui penguasaan atas tanah.¹³

Meski masyarakat sudah melakukan pendaftaran tanah, tentunya sengketa pertanahan di Indonesia masih banyak yang terjadi. Sengketa sertifikat kepemilikan hak atas tanah merupakan permasalahan hukum yang sering terjadi. Secara garis besar dapat ditarik beberapa hal yang menyebabkan timbulnya sengketa sertifikat kepemilikan hak atas tanah yaitu :

- a. Kurangnya transparansi informasi mengenai kepemilikan tanah.
- b. Lemahnya regulasi padahal sengketa pertanahan bersifat multidimensional.
- c. Tidak dilaksanakan ketentuan dalam Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaanya secara konsisten, konsekuensi dan bertanggungjawab disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi tanpa mempedulikan hak orang lain.
- d. Ketidak telitian pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi

¹³ Iwan Permadi dan Isyadul Muttaqin, *Potensi Sengketa Hak Atas Tanah di Indonesia*, Justisi, Vo. 9, No.2, Mei 2023, hlm. 209

penerbitan sertifikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

- e. Kurang telitinya petugas pengukuran dan sering diabaikan ketentuan yang mengharuskan pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah yang diukur ikut menyaksikan pengukuran dan/atau hasil pengukuran yang disaksikan oleh pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah yang diukur berbeda dengan peta diterbitkan oleh petugas pengukuran, merupakan kesalahan yang disengaja oleh petugas pengukuran.¹⁴

Dalam upaya penyelesaian sengketa sertifikat kepemilikan hak atas tanah, maka merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997, menjelaskan bahwa sertifikat merupakan 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 hak yang bersangkutan. Lebih lanjut, suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Mengingat fenomena permasalahan sengketa pertanahan selalu dan senantiasa ada, maka pemerintah berupaya untuk mengatasi permasalahan dapat melalui jalur non-litigasi dan jalur litigasi. Melalui jalur non-litigasi salah satunya yaitu lewat Kepala Desa dimana apabila terjadi suatu sengketa pertanahan di daerah pedesaan dapat dilakukan dengan pengaduan kepada Kepala Desa. Maka yang menjadi dasar

hukumnya terdapat pada Undang-undang No. 6 Tahun 2014 Tentang Desa yang dimana peranan kepala desa sebagai hakim perdamaian di desa setempat. Seorang kepala desa tentu kewenangannya hanya sebagai penyelenggara pemerintahan desa saja namun juga mempunyai tugas, kewajiban dan wewenang dalam mendamaikan perselisihan pada masyarakat setempat.

Kemudian yang menjadi penyelesaian non-litigasi dapat diselesaikan lewat Badan Pertanahan Nasional. Untuk mengatasi permasalahan tersebut melalui beberapa peraturan perundang-undangan antara lain yaitu :

1. Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960
2. Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
3. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
4. Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
5. Peraturan Presiden No. 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional

Berdasarkan peraturan tersebut diatas Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewenangan melakukan negosiasi, mediasi dan memfasilitasi penanganan pihak-pihak yang bersengketa dan mengagitas kesepakatan diantara pihak.

Dalam rangka penyelesaian sengketa pertanahan tugas dan fungsi Badan Pertanahan diatur didalam Pasal 2 Peraturan Presiden No. 48 tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional bahwa : “Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah dibidang pertanahan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan”¹⁵.

Lebih lanjut, dalam Pasal 34 ayat (2) dan (3) Permen ATR/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020 disebutkan : ayat 2 “Dalam hal terdapat satu atau beberapa sertifikat tumpang tindih dalam satu bidang tanah baik seluruhnya maupun sebagian maka terhadap sertifikat dimaksud dilakukan penanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat 1” dan ayat 3 “Pembatalan dilakukan terhadap sertifikat yang berdasarkan hasil penanganan dimaksud pada ayat (2), diperoleh fakta terdapat cacat administrasi dan/atau yuridis”.

¹⁴ Mulyadi dan Satino, *Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda*, Jurnal Yuridis, Vol. 6, No. 1 1 Juni 2019, hlm. 160-161

¹⁵ Pasal 2 Peraturan Presiden No. 48 Tahun 2020

Dalam penyelesaian sengketa sertifikat kepemilikan hak atas tanah ini dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan tersebut disitu memperkuat peran dan posisi dari BPN dengan membentuk Bidang V, yang dimana dalam Pasal 1 angka 24 Permen Agraria/Kepala BPN bunyinya : “Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa yang selanjutnya disebut Bidang V adalah unit kerja di Kantor Wilayah yang mempunyai tugas melaksanakan pembinaan, koordinasi dan pelaksanaan pengendalian hak tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu, penerbitan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, Penanganan Sengketa dan Konflik, serta Penanganan Perkara pertanahan”.

Guna menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah, terdapat beberapa peran yang dimiliki oleh Badan Pertanahan Nasional, diantaranya :

- a. Menampung pengaduan masyarakat terhadap sengketa kepemilikan tanah.
- b. Melakukan pengumpulan data-data berkaitan dengan sengketa yang dibutuhkan serta yang dapat memperjelas maupun mempengaruhi duduk persoalan sengketa, baik berupa data yuridis dan data fisik.
- c. Melakukan analisis data yang tersedia guna mengetahui faktor penyebab hingga duduk sengketa tersebut dengan jelas.
- d. Melakukan penerbitan surat keputusan penyelesaian sengketa berupa pembatalan sertifikat hak apabila terdapat bukti cacat administrasi pada saat sertifikat ditebitkan.
- e. Mengagas suatu kesepakatan serta memberikan fasilitas dan mediasi kepada para pihak.¹⁶

Selain mengajukan pengaduan kepada Kantor Pertanahan, dapat juga mengajukan gugatan pembatalan Sertifikat Hak Milik ke Pengadilan Tata Usaha Negara, hal ini dikarenakan Sertifikat Hak Milik telah memenuhi unsur sebagai keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009.

Lahirnya suatu Sengketa Tata Usaha Negara adalah suatu hal yang harus diselesaikan melalui sarana yang disediakan oleh peraturan perundang-

undangan yang berlaku. Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara untuk menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara yang timbul sebagai akibat terbitnya suatu keputusan Tata Usaha Negara. Untuk melaksanakan kehakiman Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004, Peradilan Tata Usaha Negara sebagai salah satu lembaga peradilan yang berada dibawahnya ditugaskan untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa didalam bidang Tata Usaha Negara. Salah satu yang merupakan sengketa Tata Usaha Negara yang sering timbul adalah sengketa pertanahan. Apabila terjadi sengketa, maka dapat dibuktikan melalui sertifikat yang diterbitkan oleh BPN yang dimana penerbitan sertifikat tersebut sesuai dengan PP Nomor 10 Tahun 1961 bahwa sertifikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan fisik dari objek yang terkait yang dijilid menjadi dokumen menurut PP Nomor 24 Tahun 1997.¹⁷ Dalam pendaftaran tanah karena saat ini sudah bisa dilakukan secara elektronik berdasarkan pada Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah di Pasal 84 ayat 3 dan 4 dikatakan bahwa : “Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah. Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia”.

Sertifikat hak atas tanah yang berhak mengadili dan memeriksa adalah peradilan tata usaha negara. Dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 menyatakan bahwa gugatan hanya bisa diajukan dalam tenggang waktu 90 hari sejak diterima dan diumumkan keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, jika lewat 90 hari tidak bisa diterima gugatan tersebut.¹⁸

Untuk ketentuan mengenai Pembatalan terhadap KTUN diatur dalam Pasal 53 ayat 1 UU No. 9 Tahun 2004 yang berbunyi : “Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan

¹⁷ Tami Rusli dan Deni Anjasmoro, *Analisis Penyelesaian Sengketa Pembatalan Sertifikat Tanah Melalui Jalur Letigasi PTUN (Studi Putusan Nomor : 22/G/2020/Ptun-BL)*, Vol. 12, No.2, November 2022, hlm. 332

¹⁸ Rzky Nurul Amalisa, Sufirman Rahman dan Sri Lestari Poernomo, *Mekanisme Proses Penyelesaian Sengketa Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Bersertifikat Ganda*, Vol. 5, No. 1, Juni 2024, hlm. 131

¹⁶ Gunawan Djajaputra, Endang Pandamdari dan Endy Asror, *Analisis Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah Beserta Penyelesaiannya*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol 1, No. 1, Tahun 2022, hlm. 50

tertulis kepada pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”.

Dalam sengketa yang khususnya mengenai sengketa sertifikat maka dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa : “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan setifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”. Dari pasal tersebut dapat dijelaskan bahwa pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut harus menggugat dalam waktu 5 tahun sejak sertifikat diterbitkan, jika lewat dari 5 (lima) tahun, gugatan tidak dapat diterima, kecuali adanya penerbitan sertifikat terbukti tidak sah (misalnya: sertifikat palsu, sertifikat ganda, dan sebagainya).

B. Pertimbangan Tata Cara atau Mekanisme Penyelesaian Sengketa terkait Sertifikat Hak Atas Tanah

1. Penyelesaian Melalui Kepala Desa

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui kepala desa merupakan langkah non-litigasi (diluar pengadilan) yang sering digunakan di tingkat lokal, terurama di daerah pedesaan. Berdasarkan dasar hukumnya dalam Pasal 26 ayat (4) huruf k Undang-undang No. 6 Tahun 2014 bahwa : “dalam melaksanakan tugasnya, kepala desa berkewajiban menyelesaikan permasalahan masyarakat desa”.

- 1) Mengajukan pengaduan kepada Kepala Desa melalui Kepala Lingkungan atau Kepala Jaga Para pihak mengajukan pengaduan ke kepala lingkungan, kemudian menanganai sengketa tersebut, meminta keterangan dan berusaha mendamaikan secara keluargaan terlebih dahulu, tetapi apabila kedua belah pihak tidak mau berdamai barulah sengketa tersebut diserahkan kepada Kepala Desa.

- 2) Kepala Desa menghadirkan pihak-pihak yang bersengketa dan kemudian dimintai keterangan mengenai sengketa tanah yang diperebutkan
- 3) Mengumpulkan Data : Data dan keterangan diperoleh baik dalam arsip atau registrasi Desa maupun dari para pihak yang bersengketa, termasuk juga dari masyarakat yang, mengetahui riwayat dari tanah tersebut.
- 4) Mediasi : Proses ini dilakukan oleh Kepala Desa yang bertindak sebagai mediator sesuai dengan peraturan yang berlaku. Setelah kedua belah pihak menyampaika permasalahan dari sudut pandang masing-masing maka akan dipelajari oleh mediator dan kehendak atau keinginan para pihak disimpulkan oleh mediator.
- 5) Keputusan : Kepala desa kemudian memutuskan siapa yang lebih layak atau lebih kuat dengan hak kepemilikan tanah tersebut, sesuai dengan hasil pengumpulan data yang diperoleh dari berbagai pihak, kemudian disampaikanlah kepada pihak yang bersengketa bahwa pihak inilah yang memang benar mempunyai hak untuk menguasai tanah sengketa tersebut.¹⁹

2. Penyelesaian Melalui Instansi BPN

Suatu sengketa hak atas tanah itu timbul adalah karena adanya pengaduan atau keberatan dari orang atau Badan Hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tertentu. Dengan adanya pengaduan tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari Pejabat yang berwenang.²⁰

Proses penyelesaian sengketa tanah dalam hal secara Administratif diatur

¹⁹ Aiko Kezia Silap, Donna O. Setiabudhi dan Harly S. Muaja, *Kewenangan Penyelesaian Sengketa Tanah di Desa Oleh Kepala Desa (Studi Kasus di Desa Kiawa Kabupaten Minahasa)*, Vol. 12, No. 2, April 2024

²⁰ Ali Achmad Chomzah, Op.Cit., hlm. 29

dalam Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 yang dimana dijelaskan bahwa sengketa tanah berasal dari adanya pengaduan yang kemudian nantinya akan dilakukan kajian untuk menentukan apakah pengaduan tersebut termasuk kasus atau bukan. Apabila termasuk kasus maka akan dientri dalam sistem informasi penanganan kasus. Berikut mekanisme penanganan sengketa dan konflik pertanahan :

- 1) Pengkajian Kasus : Pengkajian Kasus ini dilakukan untuk memudahkan dan memahami kasus yang ditangani. Pengkajian kasus tersebut dituangkan dalam bentuk telaahan staf yang memuat judul, pokok permasalahan, riwayat kasus, data atau dokumen yang tersedia, klasifikasi kasus dan hal lain yang dianggap penting.²¹
- 2) Gelar Awal : Setelah melakukan pengkajian kasus maka akan dikukannya gelar awal. Gelar awal ini memiliki tujuan untuk menentukan instansi atau lembaga atau pihak-pihak yang mempunyai kewenangan terkait kasus yang tangani, merumuskan rencana Penanganan, menentukan ketentuan peraturan perundang-undangan, menentukan data yuridis, data fisik, data lapangan dan bahan yang diperlukan, menyusun rencana kerja penelitian dan menentukan targer waktu penyelesaian. Untuk hasil gelar awal akan dibuatkan notula berisi ringkasan Gelar awal yang ditandatangani oleh notulis.²²
- 3) Penelitian : penelitian ini dilaksanakan oleh petugas Penelitian sesuai ketentuan Perundang-undangan yang dimana mereka mengumpulkan data fisik, data yuridis, data lapangan dan/atau bahan keterangan merupakan data/informasi dari orang-orang

yang terlibat dalam kasus tersebut. Hasil penelitiannya akan dibuatkan kajian dan dituangkan dalam bentuk laporan hasil Penelitian.²³

- 4) Ekspos Hasil Penelitian : dimaksudkan adalah untuk menyampaikan data/bahan keterangan yang menjelaskan status hukum Profuk Hukum maupun posisi hukum masing-masing pihak. Ekspos hasil penelitian nantinya akan dituangkan dalam berita acara yang berisi kesimpulan dan rekomendasi.²⁴
- 5) Rapat koordinasi : Dilaksanakan untuk memperoleh masukan dari ahli atau instansi/lembaga terkait yang berkompeten dalam rangka penyelesaian kasus dan menghasilkan kesimpulan.²⁵
- 6) Gelar Akhir : Gelar akhir dimaksudkan untuk evaluasi penanganan yang telah dilakukan, memastikan kesesuaian antara data bukti dan bahan keterangan saksi dan/atau ahli, penyempurnaan berkas kasus dna menentukan layak tidaknya penerapan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan terhadap kasus yang ditangani.²⁶
- 7) Penyelesaian Kasus : Dari hasil gelar akhir yang ada itu merupakan dasar pengambilan keputusan penyelesaian kasus.²⁷

3. Penyelesaian Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara

Apabila hasil penyelesaian yang diberikan oleh Kantor ATR/BPN tidak dapat diterima oleh para pihak yang bersengketa. Maka jalur hukum yang dapat di tempuh adalah melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dengan permohonan untuk membatalkan dan mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor

²¹ Pasal 7 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor. 21 Tahun 2020

²² Pasal 8 ayat (1) dan (4) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor. 21 Tahun 2020

²³ Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 10 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor. 21 Tahun 2020

²⁴ Pasal 11 ayat (2) dan (7) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor. 21 Tahun 2020

²⁵ Pasal 14 ayat (1) dan (3) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor. 21 Tahun 2020

²⁶ Pasal 15 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor. 21 Tahun 2020

²⁷ Pasal 17 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor. 21 Tahun 2020

²¹ Pasal 7 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor. 21 Tahun 2020

²² Pasal 8 ayat (1) dan (4) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor. 21 Tahun 2020

Badan Pertanahan Nasional berupa Sertifikat SHM yang tidak memiliki dasar perbuatan hukum yang sah. PTUN ini memiliki kewenangan untuk memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan perkara sengketa tata usaha negara di tingkat pertama yang timbul akibat dari diterbitkannya keputusan tata usaha negara oleh instansi atau pejabat tata usaha negara, baik ditingkat pusat maupun daerah. Hal tersebut karena instansi yang memiliki kewenangan untuk menerbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah adalah ATR/BPN dan ATR/BPN termasuk dalam kategori pejabat tata usaha negara, maka jika timbul sengketa sertifikat hak atas tanah, lembaga yang berwenang untuk menyelesaikan perkara tersebut adalah PTUN. Adapun dua (2) proses penyelesaian perkara di PTUN sebagai berikut :

a. Upaya Administrasi

Upaya administratif merupakan prosedur yang ditentukan dalam suatu peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan sengketa TUN yang dilaksanakan dilingkungan pemerintahan sendiri (bukan oleh peradilan yang bebas) yang terdiri dari prosedur keberatan dan prosedur banding administratif. Hal tersebut juga dinyatakan dalam Pasal 48 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1986, bahwa upaya administratif adalah suatu prosedur yang dapat ditempuh oleh seseorang atau badan hukum perdata apabila ia tidak puas terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara. Berdasarkan undang-undang yang diatas bahwa untuk upaya administratif dilakukan dengan dua cara, yaitu : Banding Administratif dan Keberatan.²⁸

b. Gugatan

Pada gugatan ini yang menjadi subjek sengketa dalam perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah 2 (dua) pihak, yaitu :

- Penggugat yang merupakan seseorang atau badan hukum perdata yang

merasa hak-haknya dirugikan atau dilanggar akibat keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat atau badan Tata Usaha Negara.

- Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan/atau yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata.²⁹ Dalam kasus sengketa pertanahan, maka BPN yang menjadi tergugat, hal ini karena BPN yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan berupa sertifikat hak atas tanah.

Berikut merupakan tahapan sidang dalam Peradilan Tata Usaha Negara :

1) Penelitian Administrasi

Penelitian administrasi dilakukan oleh kepaniteraan, merupakan tahap pertama untuk memeriksa gugatan yang masuk dan telah didaftarkan serta mendapat nomor register yaitu setelah penggugat/kuasanya menyelesaikan administrasinya dengan membayar uang panjar perkara. Waktu pembayaran panjar perkara selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak diberitahukan. Jika penggugat tidak melakukan pembayaran setelah melewati jangka waktu tersebut, maka gugatan tidak dapat daftarkan.³⁰

2) Proses Dismissal

Setelah penelitian administrasi, Ketua melakukan proses dismissal, berupa proses untuk meneliti apakah gugatan yang diajukan penggugat layak dilanjutkan atau tidak. Pemeriksaan Dismissal, dilakukan secara singkat dalam rapat permusyawaratan oleh ketua dan ketua dapat menunjuk seorang hakim sebagai reporteur (raportir). Dalam Prosedur Dismissal Ketua Pengadilan

²⁸ Sandy Sulistiono dan Widywati Boediningsih, *Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Pada PTUN*, Vol. 2, No. 3, Juli 2024, hlm. 165-166

²⁹ Tim Kreatif Nafal, *Kitab Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara*, Pt. Nafal Global Nusantara, Lampung, Mei 2024, hlm. 4

³⁰ Badriyah Khaleed, *Mekanisme Pengadilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2016, hlm.

berwenang memutuskan dengan suatu penetapan yang dilengkapi dengan pertimbangan-pertimbangan bahwa gugatan yang diajukan itu dinyatakan tidak diterima atau tidak berdasar

3) Pemeriksaan persiapan

Sebelum pemeriksaan pokok sengketa dimulai, Hakim wajib mengadakan pemeriksaan persiapan untuk melengkapi gugatan yang kurang jelas. Ketentuan ini merupakan kekhususan dalam proses pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara. Kepada Hakim diberikan kemungkinan untuk memeriksa pokok sengketa. Dalam kesempatan ini Hakim dapat meminta penjelasan kepada Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan demi lengkapnya data yang diperlukan untuk gugatan itu. Dalam proses ini penggugat memiliki kesempatan untuk dapat menyempurnakan gugatannya.

4) Replik dan Duplik

Pada persidangan selanjutnya adanya penyerahan jawaban Tergugat dapat berupa pengakuan, bantahan, dan tangkisan. Kemudian diberikan kesempatan bagi penggugat secara tertulis untuk menanggapi jawaban Tergugat yang disebut Replik penggugat. Kesempatan yang sama juga diberikan kepada penggugat yang dimana adanya penyerahan Replik penggugat yang pada pokoknya menolak seluruh eksepsi tergugat dan menerima Gugatan Penggugat. Setelah itu Majelis Hakim akan melanjutkan pada penyerahan alat-alat bukti Penggugat dan Tergugat Kepada Majelis Hakim. Pembuktian dalam Pasal 100 UU No. 5 Tahun 1986 yang dapat dijadikan alat bukti yaitu surat atau tulisan, keterangan saksi, pengakuan para pihak dan pengetahuan Hakim.³¹ Pembuktian dalam hal kasus sertifikat hak atas tanah ini seperti sertifikat yang pertama kali diterbitkan atau sertifikat asli, surat ukur, buku tanah hak, bukti-bukti transaksi dan bukti-bukti untuk menguatkan dalam persidangan.

5) Putusan

Setelah kedua belah pihak mengemukakan kesimpulan, maka hakim Ketua Sidang menyatakan bahwa sidang ditunda untuk memberikan kesempatan kepada Majelis Hakim untuk dapat bermusyawarah dalam ruangan tertutup

untuk mempertimbangkan segala sesuatu guna putusan sengketa tersebut. Putusan dalam musyawara majelis yang dipimpin oleh Hakim Ketua Majelis merupakan hasil pemufakatan bulat, putusan diambil dengan suara terbanyak. Apabila musyawarah majelis tersebut tidak dapat menghasilkan putusan, maka permusyawaratan akan ditunda sampai musyawarah berikutnya. Apabila dalam musyawarah majelis berikutnya tidak dapat diambil suara terbanyak, maka suara terakhir Hakim Ketua Majelis yang akan menentukan. Putusan pengadilan dapat dijatuhi pada hari itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum atau ditunda pada hari lain yang harus diberitahukan kepada kedua belah pihak. Putusan pengadilan harus diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum. Apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak tidak hadir pada waktu putusan pengadilan diucapkan, atas perintah Hakim Ketua Sidang salinan putusan itu disampaikan dengan surat tercatat kepada yang bersangkutan. Tidak diucapkan putusan dalam sidang terbuka untuk umum mengakibatkan putusan pengadilan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Bagi pihak yang tidak sependapat dengan Putusan PTUN dapat mengajukan upaya banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dalam tenggang waktu 14 hari setelah putusan PTUN diberitahukan secara sah.³²

Salah satu contoh kasus yang saya ambil ini mereka menyelesaikan di Peradilan TUN yang juga sudah ada putusannya yaitu putusan nomor : 93/G/2021/PTUN MKS. Dalam kasus ini telah terjadi sertifikat ganda yang dikarenakan kelalaian dari pihak yang berwenang dalam instansi pertanahan. Pada putusan tersebut terdapat pertimbangan dari hakim bahwa tindakan dari tergugat dalam menerbitkan objek sengketa diatas bidang tanah yang sama dan telah terbit sertifikat terlebih dahulu, adalah mengandung cacat hukum administrasi sesuai dengan maksud ketentuan Pasal 107 huruf g Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan serta Tergugat tidak cermat dan teliti dalam melaksanakan penelitian data fisik dan data

³¹ Pasal 100 angka (1) UU No. 5 Tahun 1986

³² Rizki Widya Rasyid dan Tamaulina Br. Sembiring, *Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jurnal Studi Multidisipliner, Vol. 6, No. 7, Juli 2024, hlm. 315

yuridis sebelum diterbitkan objek Sengketa, yang mana hal tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 12 ayat 1 jo. Pasal 1 angka (6) dan angka (7), Pasal 17 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta seharusnya sebelum pengambilan keputusan Tergugat terlebih dahulu memperhatikan pihak-pihak yang tersangkut. Maka yang menjadi keputusan dari hakim yaitu bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 204/Kel. Bunu Barana, tanggal 10 Oktober 2008, Surat Ukur Nomor : 133/Buntu Barana/20088, tanggal 19 Juli 2008, Luas 253 m² atas nama Daniel Palisu adalah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pada contoh kasus yang kedua juga hampir sama dengan yang diatas yaitu sertifikat ganda dan juga sudah memiliki putusan yaitu putusan nomor : 8/G/2017/PTUN MDO. Kasus ini juga merupakan salah satu kelalaian dari pihak yang berwenang maka dengan pertimbangan dari hakim berdasarkan ketentuan pasal 15 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 serta penjelasannya dan Psal 18 ayat (3) PP No. 24 Tahun 1997 maka dapat diketahui bahwa dengan terjadinya tumpang tindih (overlapping) atas bidang tanah objek sengketa dimana sebelumnya secara nyata telah terbit Sertifikat Hak Milik No.12/Desa Teratai/1997, tanggal 1 Novemer 1997 Surat Ukur Nomor 65/1997 tanggal 14 Januari 1997 luas 4188m² atas nama Yoni Katili disebabkan tergugat tidak teliti dalam menyiapkan dan/atau menyajikan peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik selain itu tergugat tidak cermat dalam menetapkan batas-batas bidang tanah dengan memperhatikan batas-batas bidang-bidang tanah dengan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan. Menimbang juga bahwa dengan tindakan tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Dari pertimbangan yang ada maka hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan dari penggugat serta juga menyatakan batal Sertifikat Hak Milik Nomor 00647/Desa Teratai, tanggal 6 Maret 2014, Surat Ukur Nomor 00214/Teratai/2013, tanggal 1 Oktober 2013, Luas 3.677 m² terletak di Desa Teratai, Kec. Marisa, Kab. Pohuwatu atas nama Farida Rasyid.

Dari contoh kasus-kasus tersebut dapat disimpulkan bahwa jika terdapat dua (2) sertifikat atau dapat disebut dengan sertifikat ganda maka tentunya salah satu sertifikat tersebut harus dibatalkan oleh hakim agar supaya para pemilik tersebut mendapatkan kejelasan haknya pada

objek tanah tersebut.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Aturan-aturan terkait dengan penyelesaian sengketa sertifikat kepemilikan hak atas tanah yaitu, di antaranya yang melalui jalur non-litigasi lewat Kepala Desa diatur dalam Undang-undang No. 6 Tahun 2014 yang dimana kepala desa memiliki kewenangan untuk menyelesaikan perselisihan dan kalau lewat Badan Pertanahan Nasional secara garis besar terdapat pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang dimana terapat unit untuk menyelesaikan sengketa pertanahan. Selain penyelesaian secara non litigasi di BPN, jalur litigasi melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) berdasarkan pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 serta Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa jika seseorang telah menerima sertifikat tanah secara sah, beritikad baik, dan menguasainya secara nyata, maka pihak lain yang mengklaim hak atas tanah tersebut harus mengajukan keberatan atau gugatan dalam waktu 5 tahun sejak sertifikat diterbitkan. Jika lewat dari itu, hak menggugat gugur, kecuali jika terbukti sertifikat diterbitkan secara tidak sah (misalnya: sertifikat palsu atau ganda).
2. Penyelesaian sengketa sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan melalui dua jalur, yaitu secara administratif melalui instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan melalui jalur hukum di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Penyelesaian di BPN diatur dalam Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, yang mencakup proses mulai dari pengkajian kasus, gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, rapat koordinasi, gelar akhir, hingga penyelesaian akhir berdasarkan tiga kriteria (K1, K2, K3). Jika hasil penyelesaian administratif dianggap merugikan salah satu pihak, maka pihak yang bersengketa dapat mengajukan gugatan ke PTUN untuk membantalkan keputusan Tata Usaha Negara, seperti penerbitan sertifikat yang dianggap cacat hukum. Proses di PTUN meliputi tahapan administratif, pemeriksaan persiapan, replik dan duplik, pembuktian, hingga putusan akhir, yang dapat diperkuat dengan banding.

Contoh kasus yang diputus PTUN menunjukkan bahwa sertifikat ganda akibat kelalaian pejabat pertanahan dapat dibatalkan jika terbukti melanggar peraturan perundang-undangan.

B. Saran

1. Untuk kedepannya, perlu dilakukan peningkatan kualitas dan kapasitas sumber daya di lingkungan Kantor Pertanahan agar lebih profesional, teliti dan berintegrasi dalam menjalankan tugasnya. Selain itu, digitalisasi sistem pertanahan secara menyeluruh perlu dipercepat guna menciptakan transparansi dan mencegah tumpang tindih data. Pemerintah juga perlu menyempurnakan regulasi yang ada agar tidak tumpang tindih dan lebih responsif terhadap dinamika pertanahan yang bersifat kompleks dan multidimensional. Partisipasi aktif masyarakat dalam proses pengukuran dan sertifikasi tanah harus ditingkatkan dengan menghadirkan para pemilik lahan yang berbatasan langsung sebagai saksi. Di samping itu, sanksi tegas harus diberikan kepada pihak-pihak yang terbukti melakukan pelanggaran agar memberikan efek jera dan menjaga integritas sistem pertanahan. Terakhir, sosialisasi mengenai hak atas tanah dan prosedur hukum penyelesaian sengketa perlu terus di beritahukan agar masyarakat memiliki pemahaman yang cukup dan dapat menghindari konflik dikemudian hari.
2. Untuk mencegah dan menyelesaikan sengketa sertifikat hak atas tanah, instansi ATR/BPN perlu meningkatkan kapasitas dan akurasi administrasi, khususnya dalam verifikasi data fisik dan yuridis yang berbasis sistem informasi terintegrasi dan terkini. Mekanisme mediasi dan perdamaian di tahap administratif perlu diperkuat dengan fasilitator yang netral dan kompeten, karena perdamaian memiliki kekuatan hukum setara dengan putusan hakim. Sosialisasi dan edukasi hukum kepada masyarakat harus diperluas agar mereka memahami prosedur administrasi pertanahan. Selain itu, penguatan kewenangan dan akuntabilitas pejabat pertanahan diperlukan untuk mencegah kelalaian, seperti yang terjadi dalam kasus sertifikat ganda yang diputus PTUN. Pemutakhiran dan digitalisasi peta bidang tanah nasional yang akurat dan terbuka secara terbatas juga mendesak untuk menghindari tumpang tindih hak. Sengketa sebaiknya diselesaikan terlebih dahulu melalui jalur administratif sebagai langkah non-litigasi sebelum mengajukan gugatan ke PTUN. Di sisi lain, kualitas dan kuantitas SDM hukum di

ATR/BPN harus ditingkatkan agar mampu menangani kompleksitas permasalahan hukum pertanahan. Sertifikat yang cacat administrasi harus segera dibatalkan dan perlu prosedur yang cepat untuk mengeksekusi putusan PTUN yang telah berkekuatan hukum tetap.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulkadir Muhammad, Hukum dan Penelitian Hukum, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2009.
- Chomzah Achmad Ali, Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III-Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dn Seri Hukum Pertanahan IV-Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah, Jakarta, 2003
- Dewi Wuria Eli, Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah & Segala Perizinannya, Buku Pintar, Yogyakarta, 2014
- Khaleed Badriyah, Mekanisme Pengadilan Tata Usaha Negara, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2016
- Salfutra Reko Dwi, Hukum Agraria Indonesia, Yogyakarta, Penerbit Thafa Media, 2019.
- Santoso Urip, Hak Atas Tanah, Hak Penglolaan dan Hak milik Atas Satuan Rumah Susun, Penerbit Kencana, Jakarta, 2017
- Santoso Urip, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta, Kencana, 2010
- Santoso Urip, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Penerbit Kencana, 2019
- Santoso Urip, Perolehan Hak Atas Tanah, Jakarta, Kencana, 2015
- Soekanto Soerjono dan Soleman B. Taneko, 2001, Hukum Adat Indonesia, Cetakan Keempat, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Supriadi, Hukum Agraria, Jakarta, Sinar Grafika, 2008
- Sutedi Adrian, Sertifikat Hak Atas Tanah, Penerbit Sinar Grafika, 2011
- Syarief Elza, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, KPG, Jakarta, Oktober 2012
- Yamin Lubis Mhd dan Rahim Lubis Abd, Hukum Pendaftaran Tanah, Mandar Maju, 2008

Jurnal

- Adhinda P. Syara L. S, Antarin P. Sigit, dan enny Koeswarni, Analisis Hukum Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Berdasarkan Hukum Pendaftaran Tanah, Jurnal Ilmiah Indonesia, Vol. 6, No. 2, 2 Desember 2021
- Awang Hardian Sadono, Penanganan Masalah Pertanahan Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020

- tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Rampai Jurnal Hukum, Vol. 2, No.1, Maret 2023
- Aiko Kezia Silap, Donna O. Setiabudhi dan Harly S. Muaja, Kewenangan Penyelesaian Sengketa Tanah di Desa Oleh Kepala Desa (Studi Kasus di Desa Kiawa Kabupaten Minahasa), Vol. 12, No. 2, April 2024
- Gunawan Djajaputra, Endang Pandamdari dan Endyk Asror, Analisis Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah Beserta Penyelesaiannya, Jurnal Ilmu Hukum, Vol 1, No. 1, Tahun 2022
- Iwan Permadi dan Isyadul Muttaqin, Potensi Sengketa Hak Atas Tanah di Indonesia, Justisi, Vo. 9, No.2, Mei 2023
- Ledy Wila Yustini, Penyebab Sengketa Tanah di Indonesia Land Dispute Arrangements in Indonesia, Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan, Vol. 5 No. 1 (Juni, 2023)
- Mulyadi dan Satino, Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda, Jurnal Yuridis, Vol. 6, No. 1 1 Juni 2019
- Rendra Onny Fernando Chandra, Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah Menurut PP No. 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Vol. 26, Ilmiah Ilmu Hukum, 2020
- Rizki widya Rasyid dan Tamaulina Br. Sembiring, Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Sertifikat Hak Atas Tanah, Jurnal Studi Multidisipliner, Vol. 6, No. 7, Juli 2024
- Rzky Nurul Amalisa, Sufirman Rahman dan Sri Lestari Poernomo, Mekanisme Proses Penyelesaian Sengketa Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Bersertifikat Ganda, Vol. 5, No. 1, Juni 2024
- Samuel Defa Wagiu, Merry E. Kalalo dan Renny N. S. Koloay, Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Terhadap Sertifikat Ganda yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, Vol/XI, No. 4, Juni 2023
- Sandy Sulistiono dan Widywati Boediningsih, Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Pada PTUN, Vol. 2, No. 3, Juli 2024, hlm. 165-166
- Tami Rusli dan Deni Anjasmoro, Analisis Penyelesaian Sengketa Pembatalan Sertifikat Tanah Melalui Jalur Letigasi PTUN (Studi Putusan Nomor : 22/G/2020/Ptun-BL), Vol. 12, No.2, November 2022
- Tim Kreatif Nafal, Kitab Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara, Pt. Nafal Global Nusantara, Lampung, Mei 2024, hlm. 4
- Urip Santoso, Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Jurnal Perspektif, Vol. 21 No. 3, (September 2016)
- Peraturan Perundang-undangan**
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- Undang-undang No. 6 Tahun 2014 tentang Desa Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Presiden No. 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.