

SKRIPSI

TINJAUAN HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERSERTIFIKAT GANDA



OLEH :

AHMAD WIRATAMA NEGARA

STB : 04020120446

Diajukan Sebagai Syarat Untuk Melakukan Seminar Skripsi
Pada Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR 2021**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama Mahasiswa : Ahmad Wiratama Negara
Nomor Stambuk : 040 2012 0446
Program Studi : Ilmu Hukum
Bidang konsentrasi : Hukum Perdata
Dasar Penetapan : SK Dekan Nomor **0796/H.05/FH-UMI/XII/2020**
Judul Skripsi : **TINJAUAN HUKUM PENYELESAIAN
SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH YANG
BERSERTIFIKAT GANDA**

Disetujui Oleh :

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof. Dr. Syamsuddin Pasamal, SH.,MH,

St. Darwana handa,SH.,MH,

Mengetahui :

Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. Andi Risma, SH.,MH.

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Muslim

Indonesia Persetujuan untuk Ujian Skripsi kepada :

Nama Mahasiswa : Ahmad Wiratama Negara

Nomor Stambuk : 040 2012 0446

Program Studi : Ilmu Hukum

Bidang konsentrasi : Hukum Perdata

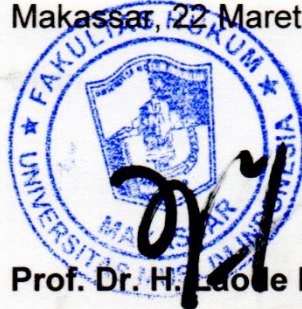
Judul Skripsi : **TINJAUAN HUKUM PENYELESAIAN**

SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH YANG

BERSERTIFIKAT GANDA

Dasar Penetapan : SK Dekan Nomor **0796/H.05/FH-UMI/XII/2020**

Makassar, 22 Maret 2021 Dekan



Prof. Dr. H. Laode Husen, S.H., M.H

PENGESAHAN SKRIPSI

Tinjauan Hukum Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah yang Bersertifikat Ganda

Disusun dan diajukan oleh :

Ahmad Wiratama Negara

040 2012 0446

Telah di pertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi Pada Program Studi

Sarjana Ilmu Hukum Universitas Muslim Indonesia

Pada, 22 Maret 2021 dan dinyatakan diterima.

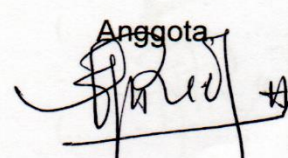
Makassar, 22 Maret 2021

Panitia Ujian,

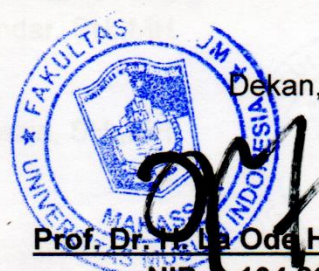
Ketua,


Prof. Dr. Syamsuddin Pasamai, SH.,MH

Anggota,


St. Darwana Handa, SH.,MH

Dekan,


Prof. Dr. H. La Ode Husen, SH.,MH
NIPs. 104 86 0192

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Dengan ini diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama Mahasiswa : Ahmad Wiratama Negara
NIM : 040 2012 0446
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi/Penelitian : Tinjauan Hukum Penyelesaian Sengketa Hak Milik
Atas Tanah yang Bersertifikat Ganda
Dasar Penetapan : 0796/H.05/FH-UMI/XII/2020

Telah dipertahankan dihadapan Majelis Penguji pada tanggal 22 Maret 2021 dan dinyatakan telah LULUS oleh tim penguji.

TIM PENGUJI

1. Prof. Dr. Syamsuddin Pasamai, SH.,MH
(Pembimbing I) (.....)
2. St. Darwana Handa, SH.,MH
(Pembimbing II) (.....)
3. Muh. ZULKifli Muhdar, SH.,MH
(Anggota) (.....)
4. Hj. Rosdiana Husain, SH.,MH
(Anggota) (.....)





Puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT, dimana berkat limpahan rahmat, karunia serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah yang Bersertifikat Ganda” yang dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia. Tak lupa pula Shalawat dan salam atas junjungan Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa kita dari alam kegelapan menuju alam terang benderang.

Disisi lain, penulis amat menyadari bahwa penulisan karya ilmiah ini niscaya jauh dari kesempurnaan. Oleh karenanya, saran, kritik, dan masukan dari berbagai pihak tentunya akan memperkaya dan menjadi bagian penting dalam proses penyempurnaannya.

Akhirnya, dengan segala kekurangan dan kerendahan hati dan rasa hormat yang sangat tinggi, penulis haturkan banyak terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada kedua orang tua penulis, Ayahanda **Aswan** dan Ibunda **Naki** terima kasih atas kesabaran yang tiada akhir, terima kasih untuk cinta, kasih sayang, dan kepercayaan yang selama ini telah diberikan, terima kasih karena telah banyak berkorban materi dan energi, percayalah tiada suatu apapun yang penulis dapat berikan untuk membalas kebaikan yang telah beliau curahkan dari penulis bahkan belum lahir sampai sekarang ini. Serta kepada saudara penulis **Regita** atas dukungan dan doanya untuk kesuksesan penulis dalam menggapai masa depan yang lebih baik juga kepada keluarga besar penulis yang selalu berdoa yang terbaik untuk penulis.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI.....	iii
PENGESAHAN SKIRPSI	iv
HALAMAN PENGESAHAN SKIRPSI	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	vii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	12
E. Keaslian penulis	13

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pendaftaran Tanah	14
B. Bukti Kepemilikan dan Sertifikat Hak Tanah.....	26
C. Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Tanah	30
D. Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah.....	40

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian	49
B. Data dan Sumber Data	50
C. Teknik Pengumpulan Data.....	51

D. Teknik Analisis Data	51
-------------------------------	----

BAB IV HASIL DAN PENELITIAN

A. Faktor- faktor yang menyebabkan timbulnya sertifikat ganda ..	53
B. Proses Penyelesaian hak milik atas tanah yang bersertifikat ganda berdasarkan undang- undang.....	56

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	69
B. Saran	69

DAFTAR PUSTAKA

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan dasar atau primer dalam pelaksanaan kegiatan produktif manusia, baik sebagai wadahnya maupun sebagai faktor produksi. Tanah dinilai sebagai salah satu aset bernilai tinggi serta istimewa yang mendorong tiap orang untuk memilikinya dan juga sumber daya alam yang memiliki daya guna yang sangat besar untuk keberlangsungan hidup manusia.

Seperti yang di jelaskan dalam Q. S Al- A'raaf Ayat 58 :

وَالْبَلَدُ الطَّيِّبُ يَخْرِجُ نَبَاتُهُ بِإِذْنِ رَبِّهِ وَالَّذِي خَبَثَ لَا يَخْرِجُ إِلَّا نَكِدًا كَذَلِكَ نُصَرِّفُ الْآيَاتِ لِقَوْمٍ يَشْكُرُونَ

Artinya: Dan tanah yang baik, tanaman-tanamannya tumbuh subur dengan seizin Allah; dan tanah yang tidak subur, tanaman- tanamannya hanya tumbuh merana. Demikianlah Kami mengulangi tanda-tanda kebesaran (Kami) bagi orang-orang yang bersyukur.

Maka tanah biasa dikatakan sebagai salah satu kebutuhan manusia yang sangat *absolute*, yang patut untuk di syukuri karena merupakan suatu kebutuhan. Peraturan tentang tanah harus di tata dan dibuatkan perencanaan dengan hati-hati dan penuh dengan kearifan. Di dalam hukum nasional yang berkaitan dengan hukum tanah, hukum tanah harus sejalan dengan konstitusi yang berlaku di Indonesia, konstitusi tersebut ialah Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945, menjelaskan bahwa:

Maka tanah biasa dikatakan sebagai salah satu kebutuhan manusia yang sangat *absolute*, yang patut untuk di syukuri karena merupakan suatu kebutuhan. Peraturan tentang tanah harus di tata dan dibuatkan perencanaan dengan hati- hati dan penuh dengan kearifan. Di dalam hukum nasional yang berkaitan dengan hukum tanah, hukum tanah harus sejalan dengan konstitusi yang berlaku di Indonesia, konstitusi tersebut ialah Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Tahun 1945, menjelaskan bahwa: *“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya dii tugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”*

Pasal tersebut merupakan dasar hukum politik pertanahan nasional yang mempunyai satu tujuan yaitu untuk kemakmuran rakyat yang dimana di gunakan mekanisme penguasaan oleh negara yang kemudian di jabarkan lebih lanjut dalam sebuah undang-undang tersendiri yaitu dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Hampir dapat dikatakan, bahwa tanah tidak dapat musnah. Bagaimanapun tanah itu diserang, katakanlah dibakar atau dijatuhi bom-bom, namun tanah tetap merupakan tanah. Kalau ada banjir sehingga tanah berada dibawah air, tanah tetap merupakan tanah. Ketiadaan kemungkinan mengerjakan tanah itu, hanya bersifat sementara saja. Kalau air bah sudah surut kembali, muncullah tanah sebagai benda perekonomian yang barangkali malahan lebih subur dan lebih gemuk

daripada sebelumnya.

Pada peraturan dasar pokok- pokok Agraria yang bermaksud atas hukum Agraria Nasional yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah. Dengan lahirnya undang- undang ini, tercapailah suatu keseragaman (uniformitas) mengenai hukum tanah, sehingga tidak ada lagi ada hak atas tanah menurut hukum Barat di samping hak atas tanah menurut hukum adat.

Dengan demikian telah dihapuskan dari B.W segala ketentuan atau pasal – pasal yang mengenai eigendom dan hak- hak kebendaan (zekelijie rechten) hak- hak yang berikut atas tanah :

- a) Hak milik;
- b) Hak guna usaha;
- c) Hak guna bangunan;
- d) Hak pakai;
- e) Hak sewa;

Kebijakan negara atas kepastian jaminan kepemilikan tanah itu diperkuat dan diatur hak dan kewajibannya dalam Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) yang diterbitkan pada tahun 1960. Hukum Tanah Nasional yang ketentuan pokoknya ada di dalam Undang- undang Pokok Agraria merupakan dasar dan landasan hukum untuk memiliki dan menguasai tanah oleh orang dan badan hukum baik untuk hunian dan pertanian dalam rangka memenuhi keperluannya. Artinya, keberadaan hak-hak perorangan atas tanah tersebut selalu bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas

tanah pasal 1 ayat (1) undang undang pokok agraria.

Tanah dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah “permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”. Pasal 4 ayat (2) menegaskan bahwa tanah yang dimaksud pada ayat (1) memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan berdasarkan sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dan batas batas menurut UUPA dalam aturan umum yang tinggi. UUPA menganut sistem negatif, Sehingga keterangan yang tercantum dalam surat bukti yang mempunyai kekuatan hukum, dan diterima oleh hakim sebagai pembenaran dan akan berubah ketika ada alat bukti baru yang membuktikan sebaliknya .

Seperti yang Hadist Nabi SAW dalam riwayat

و حَدَّثَنِي زُهَيْرُ بْنُ حَرْبٍ حَدَّثَنَا جَرِيرٌ عَنْ سُهَيْلٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَا يَأْخُذُ أَحَدٌ شَيْئًا مِنَ الْأَرْضِ بِغَيْرِ حَقِّهِ إِلَّا طَوَّقَهُ اللَّهُ إِلَى سَبْعِ أَرْضِينَ يَوْمَ الْقِيَامَةِ

“Tidaklah salah seorang dari kamu mengambil sejenkal tanah tanpa hak, melainkan Allah akan menghimpitnya dengan tujuh lapis bumi pada hari Kiamat kelak. [HR: Muslim No.3024].

Maka dari itu hendaklah kepemilikan terhadap tanah memiliki kejelasan hukum baik secara fisik ataupun surat kepemilikannya tanah. Pengaturan sistem pendaftaran tanah mengalami perubahan dari sistem kolonial menjadi yang bersifat nasional, yaitu dinyatakan dalam pasal 19

Undang-undang Pokok Agraria. Secara tersirat sistem pendaftaran tanah yang akan diwujudkan menurut UUPA adalah sistem pendaftaran tanah positif karena untuk kepentingan kepastian hukum atas tanah-tanah yang terdaftar. Meskipun demikian dengan latar belakang pembuktian hak atas tanah yang beragam dan kemampuan pemerintah yang terbatas dalam penyiapan data fisik dan yuridis, maka saat ini sistem pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem negatif bertendensi positif. (Waskito, Hadi Arwono. 2019 : 1).

Dalam perkembangannya sebagai wujud amanat dari pelaksanaan ketentuan pasal 19 UUPA maka dibentuklah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atas perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan dalam peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah tersebut mengatur tentang objek pendaftaran tanah yaitu Berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atas perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah tersebut mempunyai kedudukan yang sangat strategis dan menentukan, bukan hanya sekedar sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA, akan tetapi juga menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan.

Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang

terdiri dari pengumpulan data fisik dan data yuridis, administrasi mengenai bidang-bidang tanah, dan pemberian surat tanda bukti hak. Ruang lingkup pengertian pendaftaran tanah sebagaimana tersebut diatas juga merupakan penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam rangka mewujudkan kepastian hukum atas seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia. Kegiatan pengukuran dan perpetaan adalah dalam rangka memastikan lokasi objek tanah yang di klaim oleh pemilik. Adapun pendaftaran tanah adalah dalam rangka memastikan secara yuridis hak atas tanah yang didaftarkan. Inti dari pendaftaran tanah adalah suatu bidang tanah dinyatakan sudah terdaftar apabila tanah yang diklaim oleh pemilik telah tercatat dalam daftar buku tanah. Didalam daftar buku tanah tersebut tersimpan data yuridis dan data fisi. Selain itu dengan berkembangnya teknologi digital, maka gambar bidang tanah harus ter-*plotting* diatas peta dasar. Waskito, Hadi Arwono (2019 : 4).

Peraturan pertama yang lahir setelah Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) adalah PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Di dalam peraturan tersebut yang menjadi sasaran utama adalah penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan desa demi desa. Sejatinya penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah menurut Pasal 19 (3) UUPA adalah dengan mempertimbangkan keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya. Apabila melihat esensi dari PP No.10 Tahun 1961, pendaftaran tanah itu seharusnya diselenggarakan secara menyeluruh

dalam satu desa. Tetapi mengingat belum tersedianya sarana yang memadai dan jumlah petugas yang terbatas, maka pendaftaran tanah secara sistematis desa perdesa tidak bersifat wajib dilakukan oleh pemerintah sehingga memunculkan pendaftaran tanah secara sporadis.

Dalam PP 24 Tahun 1997 diatur tentang Pendaftaran Tanah sesuai prosedur yang diberlakukan. Seperti dikutip di pasal 1 ayat 1, yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur.

Serangkaian kegiatan tersebut mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik yaitu letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun. Selain itu juga termasuk data yuridis yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun.

Data-data mengenai tanah kemudian disajikan dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun. Setelah data terkumpul, maka akan diberikan surat tanda bukti haknya atau sertifikat untuk bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya. Surat bukti hak milik juga akan diberikan atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah dan sebagai tindak lanjut serta pelaksanaan dari amanat Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa Untuk menjamin kepastian

hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan- ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.”

Berhubungan dengan hal tersebut di atas, untuk meminimalisir tidak terjadinya kejadian yang tak diduga, maka perlu diberikan

jaminan yang lebih untuk kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Mendapatkan suatu kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah yang mereka miliki untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah yang dimana sertifikat hak atas tanah ini berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah yang mereka punya. Sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat, dimana ditegaskan dalam pasal (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, yang sekarang telah di cabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Terjadinya sertifikat tanah ganda, hal ini berakibatkan proses pembuatan sertifikat kurang valid atau adanya oknum yang bermain curang dan akibatnya dari kecurangan itu baru diketahui dikemudian hari.

Sebagai jaminan hak kepemilikan tanah tadi, maka negara menerbitkan regulasi yang dapat menjamin hak kepemilikan seseorang dengan memperoleh kepastian atas hak tanahnya, seperti memiliki surat tanda bukti. Sebagaimana diatur UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yaitu, untuk

menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah Dalam Undang-undang Pokok Agraria tidak pernah disebutkan sertifikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam pasal 19 ayat (2) huruf c ada disebutkan “surat tanda bukti hak”. Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sering kali ditafsirkan dan merujuk pada sertifikat tanah.

Dalam arti lain, bila pada kemudian hari, terjadi sengketa atau permasalahan terhadap bidang tanah tersebut, maka Surat tanda bukti hak atau sertifikat tanah tadi dapat berfungsi mendorong tertibnya suasana hukum yang damai dan dapat mendorong terciptanya suasana yang kondusif.

Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan autentik. Sertifikat merupakan bentuk perwujudan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang pihak lawan tidak dapat membuktikan sebaliknya.. Maka sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat serta memberikan rasa aman dan tentram bagi pemiliknya, segala sesuatu akan mudah diketahui yang sifatnya pasti, bahkan dapat di pertanggung jawabkan secara hukum. (Riki Dendih Saputrah. 2017 : 3).

Tanah yang menjadi kebutuhan pokok manusia serta dijamin dan diatur keberadaan haknya menurut undang-undang seringkali menjadi konflik atau sengketa, misalnya tanah tadi bersertifikat palsu, atau

bersertifikat ganda. Timbulnya persoalan tanah dengan sertifikat ganda tidak lagi hanya menyangkut akan kebutuhan tempat tinggal dan ekonomis akan tetapi melebar keranah yang bersifat publik dan kompleks, sebut saja politik, sosial, budaya dan terkait dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia.

Tanah yang sedang dalam sengketa tersebut tidak dapat di kelolah oleh pemegang sertifikat ataupun pihak-pihak lainnya. Kondisi diatas sangat merugikan dari segi ekonomis. Tanah tersebut tidak dapat dikelola ataupun di jadikan jaminan di bank. Masalah sertifikat ganda ini harus di tangani secara serius agar tercapainya stabilitas perekonomian di masyarakat.

Di beberapa wilayah di Indonesia khususnya di Kota Makassar, banyak masyarakat yang harus memperjuangkan hak atas miliknya dan seringkali menjadi korban dari persengketaan walau hanya beberapa meter persegi tanah saja dan harus menempuh jalur litigasi sebagai upaya hukum yang ada untuk mendapat sebuah kepastian hukum tentang hak kepemilikan.

Analisis data pertahun, jumlah kasus sengketa di bidang pertanahan di Indonesia terus meningkat. Dalam tahun 2018 saja, jumlah kasus sengketa tanah yang dilaporkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang terekspos dalam sebuah media (KOMPAS.COM) mencapai 2.546 kasus sengketa dibidang pertanahan. Dalam Analisa, bahwa sengketa pertanahan yang dilatar belakangi oleh sertifikat ganda seringkali

disebabkan oleh kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan pemilikan tanah disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi penguasaan dan pemilikan tanah, serta kurang transparannya informasi yang tersedia di masyarakat adalah diduga menjadi salah satu faktor penyebab timbulnya konflik pertanahan di tengah-tengah masyarakat dan juga sertifikat ganda terjadi diakibatkan proses pembuatan sertifikat kurang valid atau adanya oknum yang bermain curang dan akibat dari kecurangan itu baru diketahui dikemudian hari.

Penulis menganggap bahwa persoalan tentang pertanahan, khususnya sengketa tanah yang bersertifikat ganda masih menarik untuk dibahas dalam sebuah kajian keilmuan. Kondisi tersebut yang melatarbelakangi penulis untuk melakukan penelitian hukum dan membuat penulisan hukum yang berjudul “Tinjauan Hukum Penyelesaian Sengketa Hak Milik Atas Tanah yang Bersertifikat Ganda”.

B. Rumusan Masalah

Untuk menghindari terjadinya pembahasan yang lebih luas dari tujuan semula, penulis terlebih dahulu merumuskan permasalahan pada hal-hal sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apa yang menyebabkan sertifikat ganda
2. Bagaimana proses penyelesaian sengketa hak milik atas tanah yang bersertifikat ganda

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dan menganalisis penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor- faktor yang menyebabkan sertifikat ganda dapat diterbitkan oleh BPN
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa sertifikat ganda yang telah diterbitkan.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang di harapkan sehubungan dengan adanya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat praktis
 - a. Bagi Penulis

Menambah wawasan ilmu pengetahuan di bidang hukum bagi penulis mengenai penyelesaian sengketa sertifikat ganda hak atas tanah.
 - b. Bagi masyarakat
 - 1) Masyarakat dapat mengetahui bagaimanakah penyelesaian sertifikat ganda hak atas tanah.
 - 2) Masyarakat dapat mengetahui proses hukum yang dapat dilakukan dalam menangani masalah sertifikat ganda.
 - 3) Masyarakat dapat mengetahui akibat hukum atas pelanggaran sertifikat ganda hak atas tanah.
 - c. Bagi Perguruan Tinggi dan Instansi Terkait

- 1) Sebagai bahan penelitian lebih lanjut terhadap objek yang sama.
- 2) Memberikan masukan kepada instansi terkait mengenai masalah sertifikat ganda, untuk penerapan hukum yang lebih tepat.

2. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah untuk menambah wawasan dalam mengaplikasikan tata cara penyelesaian terhadap sengketa sertifikat ganda hak atas tanah.

E. Keaslian penulis

Skripsi ini merupakan karya tulis yang asli, belum ada penulis lain yang menulis tentang penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah yang Bersertifikat Ganda (Studi Kasus Badan Pertanahan Nasional) Kota Makassar atau hal yang berkaitan dengan judul di atas, akan tetapi penulis lain membahas tentang Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Badan Pertanahan Nasional) Kota Makassar keaslian penulisan ini ditujukan dengan adanya penegasan dari pihak administrasi jurusan hukum perdata. Bila ternyata terdapat skripsi yang sama sebelum dibuat, penulis akan bertanggung jawab sepenuhnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah menurut Boedi Harsono adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya daan pemeliharannya.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan mengenai pengertian Pendaftaran tanah yaitu;

"Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang – bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebani"

Suatu badan yang dengan peta- peta dan daftar- daftar yang dibuat berdasarkan pengukuran dan taksiran, memberikan kepada kita suatu gambaran dan uraian tentang wilayah suatu negara dengan bagian- bagiannya dan bidang- bidang tanah.

Pengertian pendaftaran tanah yang telah diterapkan dalam sistem administrasi negara adalah yang berdasarkan definisi di dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus- menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang- bidang tanah dan satuan- satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang- bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Berdasarkan definisi mengenai pendaftaran tanah diatas, pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang terdiri dari:

- a. Pengumpulan data fisik dan data yuridis
- b. Pengadministrasian mengenai bidang- bidang tanah.
- c. Pemberian surat tanda bukti hak.

Dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengatur mengenai objek pendaftaran tanah meliputi: Bidang- bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ;

- a. Tanah Hak Pengelolaan ;
- b. Tanah Wakaf ;

- c. Hak Milik Atas Satuan Ruamh Susun ;
- d. Hak Tanggungan ;
- e. Tanah Negara

2. Pendaftaran Tanah Secara Sistemik dan Sporadik

a. Pendaftaran Tanah secara Sistemik dibagi menjadi dua yaitu:

1) Pendaftaran tanah secara sistemik dalam rangka program Pemerintah

Pendaftaran tanah secara sistemik oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

2) Pendaftaran tanah secara sistemik dengan swadaya masyarakat.

Pendaftaran tanah secara sistemik ini dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional Provinsi.

b. Pendaftaran Tanah secara Sporadik.

Pada pendaftaran tanah secara sporadic, pemohon pendaftaran tanah baik yang bersifat individual (Perorangan) maupun massal (kolektif) menyiapkan dokumen- dokumen yang dibutuhkan, datang ke kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat untuk mengajukan permohonan agar tanahnya didaftar (disertifikatkan), dan menanggung seluruh biaya yang dibebankan kepada pemohon.

Pendaftaran tanah merupakan salah satu syarat dalam

upaya menata dan mengatur peruntukan, pemilikan, penguasaan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah juga memberikan kepastian hak kepada pemegang hak serta perlindungan hukum dengan pembuktian berupa sertifikat tanah, sebagai penataan penguasaan dan kepemilikan tanah serta pemanfaatan tanah. Kosekuensi dari pendaftaran hak dimana data yuridis digunakan dalam bentuk hak, maka pemerintah wajib menjamin kebenaran hak atas tanah yang diklaim oleh pemilik. Penilaian para ahli pendaftaran negatif. Adapun sistem pendaftaran hak (*registration of title*) dekat dengan sistem pendaftaran positif.

Pergolongan sistem pendaftaran tanah dapat dipandang dari segi jaminan kepastian hukum, yaitu:

- a. Sistem negatif: bidang tanah yang akan didaftar belum tentu dimiliki oleh pemilik tanah yang sebenarnya. Pada saat pendaftaran tanah negara hanya menerima data mengenai kepemilikan tanah. Selanjutnya pemilik tanah tersebut diberikan sertifikat, tetapi belum berkekuatan hukum tetap. Hal itu disebabkan apabila ada gugatan dan dimenangkan oleh pengadilan, maka sertifikat tanah yang diklaim dapat dibatalkan.
- b. Sistem positif: data tanah yang dimohon jaminan kebenarannya oleh negara. Artinya apabila ada gugatan atas suatu hak atas tanah, maka negara yang akan memberikan kompetensi atas tanah

tersebut.

Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah negatif, tetapi bertendensi positif. Perwujudan kepastian hukum yang menjadi tujuan pendaftaran tanah adalah pemberian tanda bukti hak berupa sertifikat kepada pemegang hak.

3. Asas- asas Pendaftaran tanah

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah dikenal dua macam asas, yaitu:

a) Asas Specialitiet

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang- undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas- batas tanah.

b) Asas Openbaarheid (asas publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

Penjelasan Pasal 2 PP no. 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

- a. Asas Sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan – ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak – pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau dimaksudkan terjangkaunya bagi pihak – pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, sehingga pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan. Ana Silviana (2010:19)

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data hak, dan subjek hak, nama ha katas tanah, peralihan hak, dan pembebanan ha katas tanah yang ada di Kantor Pertahanan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.

4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Maka pemberlakuan Undang- undang Pokok Agraria memberikan arah yang jelas mengenai tujuan dari pendafrtan tanah.

Pasal 19 (1) UUPA menyatakan “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan- ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah, yang bertujuan :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak- hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak- pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang- bidang tanah dan satuan- satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tujuan pendaftaran tanah selaras dengan tertib administrasi pertanahan. Pembuktian tersebut adalah dengan pendaftaran setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk perubahan data pendaftaran tanah melalui peralihan hak, perubahan hak, pembebanan hak, dan hapusnya hak tanggungannya.

5. Penyelenggara Pendaftaran Tanah

Akibat adanya kegiatan pendaftaran tanah akan diterbitkan dokumen tanda bukti hak yang disebut dengan sertifikat. Penyelenggaraan pendaftaran tanah meliputi :

- 1) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur, dari peta dan pendaftaran surat ukur dapat diperoleh kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan;
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan dari hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu;
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA berlaku sebagai alat bukti yang kuat. ayat (2) huruf c UUPA berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Surat bukti yang dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA adalah Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah.

Pasal 19 UUPA juga menentukan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN adalah lembaga pemerintah non departemen yang mempunyai tugas di bidang pertanahan dengan unit kerja yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Kantor Pertanahan di Kota/Kabupaten.

Tugas pokok BPN adalah melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral, seperti yang tercantum dalam Pasal 2 Perpres 10/2006. Pelaksanaan

pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain yaitu kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan misalnya pengukuran titik dasar dan pemetaan fotogrametri. Dalam melaksanakan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP 24/1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP 10/1961 dan PP 24/1997. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) PP 24/1997, meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;

Pengumpulan dan pengolahan data fisik pertama-tama dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, yang meliputi:

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- b. Penetapan batas-batas bidang tanah;
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- d. Pembuatan daftar tanah, dan pembuatan surat ukur;

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Perubahan pada data fisik dapat terjadi apabila luas tanahnya berubah, yaitu apabila terjadi pemisahan atau pemecahan satu bidang tanah yang bersangkutan dipecah atau dipisah menjadi

beberapa bagian yang masing-masing merupakan satuan bidang tanah baru dengan status yang sama dengan bidang tanah semula dan penggabungan bidang-bidang tanah yang berbatasan menjadi satu bidang tanah yang baru. Perubahan tersebut diikuti dengan pencatatannya pada peta pendaftaran dan pembuatan surat ukur yang baru. Perubahan pada data yuridis terjadi bisa mengenai haknya dan pemegang/subyek haknya. Perubahan mengenai haknya dapat terjadi karena berakhirnya jangka waktu berlakunya, dicabut atau dibebani hak lain. Sedangkan perubahan karena subyek hak dapat terjadi karena pewarisan, pemindahan hak atau penggantian nama. Perubahan tersebut dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan berdasarkan data yang dimuat dalam akta perubahannya.

B. Bukti Kepemilikan dan Sertifikat hak tanah

1. Pengertian Sertifikat Tanah

Sertifikat adalah Salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu Bersama- sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri.

Pasal 1 angka 20 PP 24/1997 yang dimaksud Sertipikat adalah: "Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA 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“

Sertifikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 adalah Surat Tanda Bukti Hak yang terdiri Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur, diberi sampul dijilid menjadi satu, bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kapala Badan Pertanahan Nasional.

Menurut Bachtiar Effendi, Sertifikat tanah adalah: “salinan dari buku tanah dan salinan surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan Menteri Negara.

Sertifikat tanah berbeda dengan buku tanah. Buku tanah adalah dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik tanah yang tertera haknya, sefangkan sertifikat tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang dibukukan dalam buku tanah yang berisi data fisik dan data yuridis yang diakui kebenarannya selama tidak ada yang membuktikan terbaliknya. Lain lagi arti sertifikat hak tanggungan yang artinya adalah sertifikat yang diterbitkan oleh BPN/ Kementrian Agrarai dan tata ruang sebagai tanda bukti adanya hak tanggunnnya terhadap kepemilikan tanah.

Untuk kekuatan hukum yang dinamakan sertifikat merupakan alat bukti terkuat walau tidak mutlak. Arti tidak mutlak mempunyai kekuatan hukum terkuat di antara alat bukti yang lain terhadap kepemilikan tanah, selama tidak ada pihak lain yang menyangkal dengan pembuktian terbalik.

2. Macam- Macam Sertifikat Hak atas Tanah

Adapun macam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah NO. 40 tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, adalah sebagai berikut:

- a. Sertifikat Hak Milik;
- b. Sertifikat hak Guna Usaha;
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara
- d. Sertifikat hak Guna bangunan atas tanah Hak Pengelolaan;
- e. Sertifikat hak Pakai atas Tanah Negara
- f. Sertifikat hak Pakai atas Tanah Hak Pengelolah
- g. Sertifikat tanah Hak Pengelolah
- h. Sertifikat Wakaf tanah milik
- i. Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
- j. Sertifikat Hak milik Atas Satuan Non Rumah Susun
- k. Sertifikat hak tanggungan.

3. Fungsi Sertifikat hak ats tanah

Pasal 32 PP 24/1997 disebutkan bahwa :

- a. Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- b. Dalam hal ada suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 menuntut pelaksanaan atas hak tersebut, apabila dalam 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan melakukan penguasaan atau penerbitan sertifikat tersebut.

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA disebutkan bahwa:

“Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi pemberian surat – surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”

Sertipikat sebagai alat bukti yang mutlak dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai keterangan yang benar.

Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat maka sertipikat mempunyai manfaat sebagai berikut :

- a. Menjamin kepastian hukum karena dapat melindungi pemilik sertipikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindarkan sengketa dengan pihak lain.
- b. Mempermudah usaha memperoleh kredit dengan tanah bersertifikat

- c. dengan adanya surat ukur dan sertipikat maka luas tanah sudah pasti, sehingga untuk penetapan Pajak Bumi Bangunan (PBB) akan lebih adil.

4. Sertifikat ganda

Sertipikat ganda adalah dua sertipikat atau lebih yang menguraikan satu bidang tanah yang sama akan tetapi beda datanya.

Ada beberapa kemungkinan terjadinya sertipikat ganda yaitu :

- a. Kedua atau lebih sertipikatnya asli tapi salah satunya asli tapi palsu, artinya keduanya mempunyai salinan/arsip di kantor pertanahan Kabupaten/Kota. Hal ini terjadi karena suatu bidang tanah yang telah bersertipikat didaftar kembali di Kantor Pertanahan, sehingga sertipikatnya asli produk Kantor Pertanahan akan tetapi mengurai suatu bidang tanah yang sama.
 - 1) Kedua sertipikatnya palsu artinya bahwa kedua sertipikat tersebut tidak ada salinannya/arsipnya di kantor pertanahan.
 - 2) Salah satu atau lebih sertipikat tersebut merupakan bagian dari sertipikat yang lain, hal ini terjadi karena bidang tanah yang didaftarkan melalui proses pemecahan sertipikat induknya, atau sebaliknya penerbitan sertipikat yang satu seharusnya merupakan penggabungan dari sertipikat yang lain.
 - 3) *Overlapping* (tumpang tindih) yaitu ada dua atau lebih sertipikat yang tumpang tindih satu dengan yang lain sehingga bagian yang

tumpang tindih tersebut merupakan sertipikat ganda karena sebagian tanahnya masuk dalam sertifikat lain.

Faktor yang melatar belakangi munculnya sertipikat ganda antara lain:

- 1) Tidak adanya basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar, seharusnya tanah- tanah yang didaftar pada kantor pertanahan dilakukan pencatatan dan pencoretan pada peta - peta pendaftaran. Sehingga apabila ada pengajuan pendaftaran dapat diketahui bahwa tanah tersebut telah bersertifikat.
- 2) Adanya Kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali sertipikat yang sebenarnya sudah ada, hal ini dikarenakan prosesnya lebih mudah dan lebih kurang dari pada melakukan peralihan hak atas tanah. Keteledoran aparat Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan pengukuran dan penempatan gambar bidang tanah sering kali karena kurang telitinya salah penempatan gambar atau lupa tidak digambar pada peta pendaftaran.
- 3) Tidak cukup tersedianya peta pendaftaran tanah yang meliputi seluruh wilayah kabupaten, sehingga banyak gambar bidang tanah yang tidak dipetakan.
- 4) Karena kesalahan penunjukan batas bidang tanah pada saat terjadi pengukuran bidang tanah. Kesalahan tersebut sering

menimbulkan *overlapping* (tumpang tindih) sertifikat.

Kenyataan yang ada di masyarakat, faktor kurang telitnya panitia adjudikasi dalam mengumpulkan data fisik tanah yang dimohonkan pendaftarannya, sering mengakibatkan terjadinya *overlapping* (tumpang tindih) sertipikat. Selain hal tersebut kurangnya pengetahuan masyarakat tentang prosedur pembuatan sertipikat tanah, sehingga dimanfaatkan oleh oknum perangkat desa atau pejabat badan pertanahan dengan memalsukan data – data yang di perlukan dalam rangka pendaftaran tanah.

C. Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah

1. Pengertian Sengketa Hak Atas Tanah.

Rumusan pengertian sengketa pertanahan, sebagai dasar hukum secara jelas tertulis dalam Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 butir f Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 tentang tatacara penanganan sengketa Pertanahan yang berbunyi bahwa “Sengketa Pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai :

- a. Keabsahan suatu hak;
- b. Pemberian hak atas tanah;
- c. Pendaftaran hak-hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya.

Menurut Sarjita sengketa pertanahan adalah “*Perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan*

pihak – pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan”

Sifat permasalahan dari suatu sengketa ada bermacam – macam :

- (1) Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atas tanah yang belum ada haknya.
- (2) Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak.
- (3) Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang kurang/tidak benar.
- (4) Sengketa/masalah lain yang mengandung aspek – aspek sosial praktis (bersifat strategis).

Pokok persoalan pada sengketa tanah dilihat dari substansinya adalah sengketa yang berkaitan dengan peruntukan dan/ atau penggunaan serta penguasaan tanah, juga mengenai keabsahan suatu hak atas tanah serta prosedur pemberian hak atas tanah dalam rangka pendaftaran tanah guna memperoleh sertifikat sebagai bukti haknya.

2. Penyelesaian Sengketa sertifikat Hak Atas Tanah

a. Penyelesaian melalui Litigasi

Penyelesaian litigasi berarti penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Dalam penyelesaian sengketa, termasuk sengketa

tanah sudah pasti akan lebih baik mengutamakan pencegahan (preventif) dari pada menyelesaikan (represif), artinya untuk mencegah agar kita tidak terjerumus pada tanah sengketa, setiap akan mengadakan pembelian atau peralihan hak atas tanah, harus selektif, dengan mengecek kebenaran hak kepemilikan tanah pada kantor pemerintah, baik di BPN maupun di Pemda pada satuan unit yang mempunyai tugas pokok dan fungsi menangani tanah.

Pengadilan merupakan wadah untuk mencari keadilan untuk semua permasalahan perselisihan hukum, termasuk perselisihan pertanahan. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, pengadilan tidak bias menolak semua gugatan yang diajukan oleh para pihak dengan alasan apapun. Jalur untuk penyelesaian melalui litigasi untuk sengketa pertanahan bias menempuh:

1. Pengadilan umum (Pengadilan Negeri) pada tingkat kabupaten/kota setempat. Yang menjadi kewenangan pihak Pengadilan Umum ini apabila dalam proses pembuatan surat sertifikat tanah terdapat indikasi perbuatan pelanggaran terhadap hukum yang diberlakukan oleh para pihak maupun pihak pemerintah yang memproses surat tanah atau sertifikat, hal itu sebagai persyaratan untuk diselesaikan di Pengadilan Umum. Semua sengketa yang diajukan melalui Pengadilan Umum harus ada pihak pelapor (penggugat) dan terlapor (tergugat). Jika kesalahan dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini BPN, maka

pihak tergugat adalah BPN.

2. Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), apabila ternyata dalam proses pembuatan surat kepemilikan tanah termasuk sertifikat terjadi kesalahan penerapan hukum, artinya menerapkan hukum yang seharusnya tidak harus diterapkan, atau hukum yang semestinya tidak diterapkan tetapi justru diterapkan. Salahnya penerapan hukum merupakan satu persyaratan suatu perkara menjadi ranahnya Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Agar perkara bias diproses harus ada pihak pelapor (penggugat) dan terlapor (pemerintah).

Selama ini kewenangan menyelesaikan sengketa tanah masih memilih pengadilan dan yang ada hanya kepada Peradilan Tata Usaha dan Peradilan Umum. Permasalahan pertanahan selalu timbul baik dilingkungan perkotaan maupun di daerah non perkotaan. Rasanya sangat wajar bila jenis pengadilan di Indonesia di tambah lagi yang khusus mengenai penyelesai sengketa agrarian (Tanah). Terlebih dengan kewenangan penanganan pertanahan saat ini masih multi kewenangan, bukan berfokus dilingkup Kementrian Agraria dan Tata Ruang /BPN saja, akan tetapi Instansi pusat lainnya masih mempunyai kewenangan walau khusus menangani pertanahan yang lingkupnya sendiri. Kewenangan seperti inilah yang akan menimbulkan multi kewenangan.

b. Penyelesaian Melalui Non Litigasi

Penyelesaian Melalui Non Litigasi berarti penyelesaian diluar

badan peradilan. Badan diluar pengadilan memang ada yang mempunyai kewenangan dalam penyelesaian sengketa hukum.

Secara sosial Normatif penyelesaian sengketa melalui jalur non Litigasi ini bias bermacam- macam cara, seperti menempuh jalur:

1. Konsiliasi.

Penyelesain secara konsiliasi ini datangnya bias dari para pihak yang sengketa atau dari pihak lain. Untuk penyelesain secara kekeluargaan ini, inisiatif bias timbul datangnya dari pihak mana saja, baik yang berperan sebagai tergugat Maupun penggugat, yang penting sudah menjadi kesepakatan para pihak yang bersengketa. Hasil dari penyelesai dari kekeluargaan harus ada bukti secara tertulis dan di buatkan berita acara, karena apabila dikemudian hari terjadi pengingkaran salah satu pihak, maka mudah untuk pembuktian dengan alat bukti yang kongkrit.

Kesimpulannya, jika kasus privat dan sudah ada perdamaian dari para pihak, maka permasalahannya dianggap selesai dan kasusnya tidak bisa dipermasalahkan dianggap selesai dan kasusnya tidak bisa dipermasalahkan kembali kecuali proses perdamaian terjadi tekanan dari pihak lain, maka bisa diajukan pembatalan perdamaian, dengan mengadukannya melalui penegakan hukum. Bila dalam perdamaian terjadi dari pihak lain, kasusnya bisa bertambah, yang semula hanya satu yaitu kasus

perdata, kemudian bisa ditambah lagi kasus pidana, karena unsur tekanan termasuk klasifikasi tindak pidana.

2. Mediasi

Penyelesaian melalui mediasi diperlukan pihak lain yang berperan sebagai mediator (penghubung) dan sekaligus sebagai penengah. Melihat perannya mediator sebagai penghubung dan sebagai penengah, tentunya yang berperan sebagai mediator harus yang mempunyai sifat kooperatif, persuasif, integritas yang mampu menyelesaikan permasalahan dalam prinsip enak untuk semua pihak (*win win solution*). Persyaratan mediator harus memenuhi kriteria sebagai seorang mediator netral dan berkarakteristik sebagai seorang mediator. Karena itu para persengketa harus bisa memilih mediator yang amanah dan berintegritas tinggi.

Tugas mediator antara lain:

- a. Menjalin hubungan baik dengan para pihak yang sengketa;
- b. Mencarikan strategi untuk mencapai perdamaian;
- c. Menyusun rencana kerja;
- d. Menghimpun semua permasalahan dari semua pihak;
- e. Mampu mengungkap permasalahan yang disembunyikan para pihak;
- f. Merumuskan permasalahan sengketa;
- g. Membangun para pihak untuk tujuan damai.

Penyelesaian sengketa melalui mediasi termasuk cara

penyelesaian yang cepat dan akurat bila dalam musyawarah mencapai kesepakatan bersama antar para pihak dan sebaliknya apabila para pihak yang bersengketa dan mediator tidak menemukan kesepakatan bersama, akan memakan waktu yang panjang dan energi yang cukup tinggi, bahkan bisa dikatakan tidak ada kepastian. Kuncinya para pihak yang bersengketa dan mediator harus mempunyai kesepakatan untuk menerima masukan dari orang lain dan mempunyai persamaan pandangan, untuk menerima hasil musyawarah bersama.

3. Instansi Berkompeten

Penyelesaian melalui lembaga yang kompeten ini bisa lembaga yang menangani dan memproses pertanahan dan lembaga tersebut saat ini sudah pasti Kementrian Agraria dan Tata Ruang/BPN. Lembaga ini walau bukan berperan sebagai lembaga peradilan, karena mengingat tugas pokok dan fungsi berkaitan pertanahan, dianggap lebih mengetahui permasalahan dan sekaligus bisa mencari pemecahannya dan bukan hanya memfasilitasi persengketaan.

Pemerintah mengeluarkan Perpres tentang reforma agraria, dengan Perpres ini dibentuklah kelembagaan yang tugasnya menyelesaikan segala permasalahan agraria. Cara penyelesaian sengketa agrarian versi Perpres Nomor 86 Tahun 2018 sebagaimana disebutkan dalam pasal 17:

- a. Penanganan Sengketa dan Konflik Agraria dilaksanakan berdasarkan prinsip kepastian hukum dan keadilan sosial terhadap para pihak yang melibatkan :
 - 1) Antara orang perorangan;
 - 2) Perorangan/kelompok dengan badan hukum;
 - 3) Perorangan/kelompok dengan lembaga;
 - 4) Badan hukum dengan badan hukum;
 - 5) Badan hukum dengan lembaga;
 - 6) Lembaga dan lembaga.
- b. Penanganan Sengketa dan Konflik Agraria sebagaimana dimaksud ayat (1) difasilitasi oleh Gugus Tugas Reforma Agraria secara berjenjang.
- c. Ketentuan lebih lanjut mengenai penanganan Sengketa dan Konflik Agraria diatur dengan peraturan Menteri.

Usaha pemerintah dalam menangani permasalahan pertanahan dibentuklah tim yang dinamakan Tim Reforma Agraria Nasional. Tim ini dibentuk oleh lembaga yang dinamakan Gugus Tugas Reforma Agraria. Tim Gugus itu sendiri berjenjang dari tingkat Kabupaten/Kota, Provinsi dan Pusat. Berlaku mekanisme berjenjang bukan sama halnya upaya hukum sebagaimana yang ada pada badan peradilan.

Terlebih sesuai dengan Perpres Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria, memang tidak mengharuskan

penanganan sengketa agrarian harus melalui tim yang ada di lingkup pemerintah, karena tim tersebut sesuai dengan ketentuan hanya memfasilitasi penyelesaian sengketa. Berdasarkan berbagai aspek paling tepat harus dibentuk Peradilan Agraria yang khusus menangani permasalahan agrarian. Bila ada pengadilan agraria tersendiri hasilnya pasti lebih berkualitas dan berkuantitas dari pada permasalahan pertanahan harus diselesaikan melalui peradilan Tata Usaha Negara dan Peradilan Umum.

4. Arbitrase

Arbitrase merupakan tempat mencari keadilan yang ranahnya diluar pengadilan, merupakan lembaga independent. Para pihak persengketa tanah mempunyai kebebasan memilih lembaga untuk mencari keadilan dan memang tidak ada hukum yang mengharuskan para persengketa tanah harus memilih salah satu pengadilan tertentu atau lembaga tertentu. Dengan dasar kebebasan ini para persengketa tanah harus memilih lembaga non peradilan yang namanya arbitrase sebagai alternatif mencari keadilan.

Salah satu syarat penyelesaian sengketa melalui arbitrase sebelum membawa sengketanya ke arbitrase adalah para pihak harus ada nota kesepakatan diantara para pihak sengketa yang berkaitan dengan yang dipermasalahkannya, layanan sebuah perusahaan mengadakan kerja sama, harus ada nota kesepakatan

kerja sama yang dituangkan dalam perjanjian kerja sama. Sedangkan permasalahan sengketa pertanahan, tidak mungkin adanya nota kesepakatan para pihak yang sengketa, yang dibuat sebelum terjadinya sengketa yang menyangkut kepemilikan tanahnya.

Saat ini penyelesaian melalui arbitrase dianggap cepat, adanya kepastian hukum dan biaya terukur bahkan ada yang menganggap lebih ringan. Pembiayaan memang bisa dikatakan terukur karena sebelum dilakukan pemeriksaan terhadap para persengketa oleh lembaga arbitrase, sudah ada tarif yang harus dibayar oleh para pihak persengketa. Murah atau mahal nya tarif arbitrase memang bisa dikatakan relatif, karena tergantung sudut pandang masing-masing.

Prinsip penyelesaian melalui arbitrase berpegang kepada nota kesepakatan/perjanjian. Karena seorang arbiter akan menyelesaikan sengketa melihat permasalahan berdasarkan nota perjanjian. Namun, bukan berarti sengketa pertanahan tertutup untuk penyelesaian melalui arbitrase. Agar sengketa pertanahan bisa diselesaikan melalui arbitrase, caranya sebelum perkaranya dibawa ke arbitrase, terlebih dahulu nota perjanjian dilakukan para pihak yang isi perjanjiannya berkaitan dengan masalah yang disengketakan. Perjanjian atau nota kesepakatan itu dilakukan sebelum diadakan pemeriksaan pada arbitrase. Hal semacam ini

untuk sengketa pertanahan memang cukup sulit. Persengketaan pertanahan umumnya para pihak selalu mempertahankan pendapatnya dan egonya masing-masing. Jika kondisinya demikian, sengketa pertanahan tidak bisa diselesaikan melalui arbitrase.

D. Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah.

1. Pengertian Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah

Pembatalan Hak Atas Tanah dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah selanjutnya disebut PMNA/KBPN 3/1999 yaitu :

“Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap “

Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 9/1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah atau Sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

Pembatalan Hak Atas Tanah dalam Pasal 104 ayat (1) PMNA/KBPN No. 9/1999 meliputi 3 (tiga) produk pelayanan BPN

yaitu: Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah

- a. Sertipikat Hak Atas Tanah
- b. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah dalam rangka Pengaturan Penguasaan Tanah

Pasal 107 PMNA/KBPN 9/1999 menguraikan hal – hal yang dikategorikan sebagai cacat hukum administrasi yaitu bilamana dalam ketiga produk pelayanan BPN sebagaimana di atas terdapat :

- a. Kesalahan Prosudur;
- b. Kesalahan Penerapan peraturan perundang-undang;
- c. Kesalahan subyek hak;
- d. Kesalahan obyek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- g. Terdapat ketidakbenaran pada data fisik dan/atau data yuridis;
atau
- h. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administrasi

2. Tata Cara Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah

- a. Pembatalan Sertifikat Karena Cacat Administrasi

Ada dua cara pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum yaitu:

- 1. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan karena permohonan.
 - a) Dasar hukum Pasal 108 sampai dengan Pasal 118

PMA/KBPN 9/1999.

b) Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis dengan memuat :

- 1) Keterangan mengenai pemohon baik pemohon perseorangan maupun badan hukum. Keterangan ini disertai foto copy bukti diri yaitu bukti kewarganegaraan bagi pemohon perorangan dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya bila pemohon badan hukum.
- 2) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik tanah yang sedang disengketakan. Data memuat nomor jenis hak, letak, batas, dan luas tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan tersebut dilengkapi dengan melampirkan foto copy surat keputusan dan/atau sertifikat hak atas tanah dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung permohonan pembatalan hak atas tanah. Permohonan disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- 3) Kantor pertanahan selanjutnya akan menyampaikan kepada pihak ke-3 yang berkepentingan (termohon)

perihal adanya permohonan pembatalan untuk kemudian diminta tanggapannya dalam waktu satu bulan.

- 4) Selanjutnya permohonan akan diperiksa dan diteliti substansinya. Bilamana diperlukan Kantor Pertanahan akan melakukan penelitian berkas/ warkah dan/ atau rekonstruksi atas obyek hak yang disengketakan. Hasil penelitian dituangkan dalam berita acara penelitian data fisik dan data yuridis yang menjadi dasar dalam menjawab permohonan pembatalan.
 - 5) Jawaban atas permohonan pembatalan ini berupa keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan akan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan kepada yang berhak.
- c) Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan tanpa adanya permohonan. Suatu Keputusan pemberian hak dan/atau sertifikat hak atas tanah diketahui mengandung cacat hukum administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 196 serta ditemukan pelanggaran atas kewajiban pemegang hak sebagaimana diatur dalam Pasal 103 PMNA/KBPN 9/1999, maka tanpa adanya permohonan pembatalan Kepala Badan

Pertanahan Nasional dapat mengeluarkan keputusan pembatalan hak tersebut.

b. Proses Pembatalannya sebagai berikut :

- a) Pembatalan hak atas tanah terlebih dahulu dilakukan penelitian data fisik dan data yuridis terhadap keputusan pemberian hak atas tanah dan/sertipikat hak atas tanah yang diduga terdapat kecacatan.
- b) Hasil penelitian kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) BPN Propinsi dengan menyertakan hasil dari penelitian data fisik dan data yuridis dan telaah/pendapat kantor pertanahan pemeriksa.
- c) Bilamana berdasarkan data fisik dan data yuridis yang telah diteliti dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan yang berupa pembatalan atau penolakan pembatalan Keputusan yang diambil memuat alasan dan dasar hukumnya.
- d) Bilamana kewenangan pembatalan terletak pada Kepala Badan Pertanahan Nasional, maka Kantor Wilayah mengirim hasil penelitian beserta hasil telaah dan pendapatnya.
- e) Kepala BPN selanjutnya akan meneliti dan mempertimbangkan telaahan yang ada untuk selanjutnya mengambil kesimpulan dapat atau tidaknya dikeluarkan

keputusan pembatalan hak. Bilamana dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala BPN menerbitkan keputusan pembatalan atau penolakan yang disertai alasan- alasannya.

c. Pembatalan Sertipikat Karena Melaksanakan Putusan Pengadilan.

Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- 1) Keputusan pembatalan hak atas tanah ini dilaksanakan atas permohonan yang berkepentingan.
- 2) Putusan pengadilan yang dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan adalah putusan yang dalam amarnya meliputi pernyataan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau pada intinya sama dengan itu (Pasal 124 ayat (2) PMNA/KBPN 9/1999)

d. Pembatalan Sertipikat Karena Melaksanakan Putusan Pengadilan.

Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- 1) Keputusan pembatalan hak atas tanah ini dilaksanakan atas permohonan yang berkepentingan.

- 2) Putusan pengadilan yang dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan adalah putusan yang dalam amarnya meliputi pernyataan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau pada intinya sama dengan itu (Pasal 124 ayat (2) PMNA/KBPN 9/1999)
- 3) Proses pelaksanaan pembatalannya, yaitu :
 - a) Permohonan diajukan secara tertulis kepada BPN atau melalui Kantor Wilayah Propinsi atau Kantor Pertanahan setempat.
 - b) Setiap satu permohonan disyaratkan hanya memuat untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya berada dalam satu wilayah kabupaten/kota.
- e. Permohonan memuat ;
 - 1) Keterangan pemohon baik pemohon perorangan maupun badan hukum. Keterangan ini disertai foto copy bukti diri yaitu bukti kewarganegaraan bagi pemohon perorangan dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya bila pemohon badan hukum.
 - 2) Keterangan mengenai tanahnya meliputi data yuridis dan data fisis tanah yang sedang di sengketakan. Data memuat nomor dan jenis hak, letak, batas, dan luas tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan ini dilengkapi dengan melampirkan surat keputusan

dan/atau sertipikat hak atas tanah dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung pengajuan pembatalan hak atas tanah.

- 3) Alasan-alasan mengajukan permohonan pembatalan
 - 4) Foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama hingga putusan yang berkekuatan hukum tetap.
 - 5) Berita acara eksekusi apabila untuk perkara pidana atau perdata
 - 6) Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.
- f. Berdasarkan berkas permohonan dan bukti-bukti pendukung yang telah disampaikan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota/ Kanwil BPN Propinsi selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional :
- 1) Memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah
 - 2) Memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai pertimbangan dan alasan untuk selanjutnya Kepala BPN meminta fatwa kepada Mahkamah Agung tentang amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan tersebut.
 - 3) Terhadap permohonan baik yang dikabulkan dengan menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atas

tanah atau penolakan karena amar putusan pengadilan yang tidak dapat dilaksanakan (non executable), disampaikan melalui surat tercatat atau cara lain yang menjamin sampainya keputusan/ pemberitahuan kepada pihak yang berhak.

- 4) Memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah
- 5) Memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai pertimbangan dan alasan untuk selanjutnya Kepala BPN meminta fatwa kepada Mahkamah Agung tentang amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan tersebut.
- 6) Terhadap permohonan baik yang dikabulkan dengan menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atas tanah atau penolakan karena amar putusan pengadilan yang tidak dapat dilaksanakan (non executable), disampaikan melalui surat tercatat atau cara lain yang menjamin sampainya keputusan/ pemberitahuan kepada pihak yang berhak.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan beberapa metode yang relevan dengan pembahasan yang akan digunakan untuk mengumpulkan, mengelolah dan menganalisis data. Adapun metode yang digunakan sebagai berikut :

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam penelitian kepustakaan (library research) yaitu suatu penelitian yang dilakukan diruang perpustakaan untuk menghimpun dan menganalisis data yang bersumber dari perpustakaan, baik dari sumber-sumber lain yang berhubungan dengan masalah yang bisa menunjang suatu penelitian ilmiah.

2. Pendekatan Penelitian

Agar dalam penulisan skripsi ini memenuhi kriteria sebagai karya tulis ilmiah serta mengarah kepada obyek kajian dan sesuai dengan tujuan yang dimaksud, maka penulis menggunakan metode pendekatan penelitian sebagai berikut :

a. Pendekatan Normatif

Normatif yaitu peraturan yang mengatur baik buruknya perbuatan berdasarkan norma yang berlaku. Adapun norma adalah aturan yang berlaku dalam kehidupan masyarakat yang

bertujuan untuk mencapai kehidupan masyarakat yang aman, tertib, dan sentosa.

b. Pendekatan Antropologis

Antropologis adalah ilmu yang membahas manusia, khususnya asal usul, warna, bentuk fisik, adat istiadat dan kepercayaan masa lampau. Antropologis merupakan salah satu upaya memahami adat istiadat dengan melihat praktik kemasyarakatan yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat.

c. Pendekatan Sosiologis

Sebagai ilmu pengetahuan tentang masyarakat. Menurut Bapak sosiologi Indonesia, Selo Soemardjan dan Soelaeman Soemardi, Sosiologi adalah ilmu yang mempelajari struktur sosial dan proses sosial termasuk perubahan sosial.

B. Jenis dan Sumber Data

Adapun sumber data yang dipakai penulis dalam skripsi ini adalah meliputi sumber data primer dan data sekunder :

a. Data Primer

Dalam hal data primer penulis menggunakan beberapa rujukan sumber hukum diantaranya adalah Al Qur'an dan Hadist.

b. Data Sekunder

Sedangkan dalam Data Sekunder penulis menggunakan literatur kepustakaan yang mendukung tentang data primer seperti : Ushul Fiqh, Ilmu Fiqh, Dialog Keagamaan, serta beberapa sumber

literatur kepustakaan lainnya.

C. Teknik Pengumpulan Data

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah *library reseach* dengan menggunakan metode kualitatif. Penelitian ini dilakukan dengan penelusuran refrensi pada buku-buku yang sesuai dengan pembahasan dalam skripsi ini. Desai digunakan untuk melakukan eksplorasi dan pengujian kaidah *Al 'urf* sebagai dasar pertimbangan bagi penerapan hukum syara.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan metode *Deduktif*, yaitu metode yang digunakan dengan jalan menganalisis data yang bersifat umum lalu mengambil suatu kesimpulan bersifat khusus.

D. Teknik Analisis Data

Adapun pengelolaan data, penulis menggunakan metode kualitatif, yaitu metode yang digunakan dengan jalan mengolah data yang berupa gagasan, ulasan dan pandangan dalam pembahasan skripsi.

Library reseach, yaitu penelitian yang dilakukan dengan membaca buku, majalah, jurnal, skripsi atau tulisan-tulisan yang ada hubungannya dengan materi yang dibahas dalam skripsi ini, dengan melalui teknik :

- a. Kutipan langsung, yaitu penulis mengutip pendapat dari buku seseorang yang sesuai dengan asllinya.

- b. Kutipan tidak langsung, yaitu dengan cara mengambil ide atau pendapat suatu sumber kemudian menuanginya dalam redaksi penulis tanpa terikat pada redaksi yang ada dalam sumber.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Timbulnya Sertifikat Ganda

Salah satu permasalahan pertanahan di Indonesia masih terjadi tumpang tindih kepemilikan, baik adanya satu bidang tanah yang tumpang tindih dengan dua atau lebih alat bukti terhadap tanah, yang dalam sengketa dan memiliki dua pemilik dengan bukti yang sama, dan Serta masalah agraria ini mempunyai spesifikasi masalah yang pelik, yang berbeda jauh dengan permasalahan bidang lain yakni terjadinya sertifikat tanah ganda, hal ini diakibatkan proses pembuatan sertifikat kurang valid atau adanya oknum yang bermain curang dan akibat dari kecurangan itu baru diketahui dikemudian hari. Permasalahan utama pertanahan karena sebagian kepemilikan tanah yang belum dilengkapi dengan alat bukti kepemilikan yang sah, bahkan masih banyak hanya mempunyai alat bukti kepemilikannya berupa model surat versi jaman Belanda *Verbonding* dan sebagainya. Permasalahan tersebut masih ditambah lagi dengan awamnya sebagian besar masyarakat. Pemerintah sendiri sudah berupaya berulang kali dalam mengatasi masalah pertanahan, namun belum mendapatkan hasil yang optimal.

Dalam dal ini beberapa faktor- faktor terjadinya sengketa tanah hal diantaranya yaitu sebagai berikut :

1. Kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan tidak memanfaatkannya dengan baik sehingga di ambil alih oleh orang lain dan kemudian di manfaatkan karena merasa bahwa tanah tersebut tidak bertuan atau tidak ada pemiliknya.
2. Badan pertanahan Nasional karena tidak adanya basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Seharusnya tanah-tanah yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan dilakukan pencatatan dan pencoretan pada peta-peta pendaftaran, sehingga apabila tanah tersebut didaftarkan lagi maka dapat diketahui tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum jadi.
3. Faktor pemerintah setempat, kelurahan atau desa yang tidak mempunyai data mengenai tanah-tanah yang sudah disertifikatkan dan sudah ada penguasaanya atau data yang tidak valid. Jika ada orang yang bermohon untuk membuat surat penguasaan tanah yang kemudian diterbitkan, terus tiba-tiba karena ada orang yang niatnya tidak bagus yang datang mengaku memiliki tanah tersebut dan ingin membuat surat penguasaan tanah.

4. Hasil ukur tidak akurat yang mengakibatkan terjadinya tumpang tindih tanah maupun batas tanah maupun batas tanah. Selama ini hasil ukur lebih mengandalkan hasil ukur manual, dengan peralatan manual, yang menghasilkan hasil ukur manual, dengan peralatan manual, yang menghasilkan kadang kala tidak akurat. Hasil ukur yang akurat sebetulnya harus menunjukkan luas tanah dan letak tanah. Jika hasil ukur telah menghasilkan luas dan letak tanah dengan menyebutkan garis bujur dan lintang.

1) Sengketa data fisik, yaitu sengketa yang menyangkut keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang sudah didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Jenis sengketa yang dimasukkan dalam kategori ini adalah :

- a) Sengketa Batas
- b) Sengketa Ganti Kerugian

2) Sengketa data yuridis, yaitu sengketa yang menyangkut keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar. Sengketa yang dimasukkan dalam kategori ini adalah:

- a) Sengketa Waris.
- b) Sengketa Pengaturan Penguasaan Tanah.
- c) Sengketa Sertifikat Ganda.

5. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap Idealnya database pertahanan yang ada di Kementrian Agraria dan Tata Ruang/BPN yang valid. Jika pendataan benar valid, tidak akan mungkin ada sertifikat ganda. Seharusnya BPN sebagai sumber data harus ada penyuplai data dan yang berperan sebagai menyuplai data adalah masyarakat (Adrian Sutedi, 2012).

B. Proses Penyelesaian Hak Milik Atas Tanah Yang Bersertifikat Ganda

Dalam proses penyelesaian hak milik tanah yang bersertifikat ganda sebagaimana disebutkan dalam pasal 18 UUPA: untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan Bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang- undang.

Presiden demi kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan Bersama dari rakyat bisa melakukan pencabutan hak atas tanah (UU No.2 Tahun 1961).

Kriteria kepentingan umum harus mengandung kepentingan bangsa, negara, dan rakyat banyak. Kriteria tersebut terkandung kepentingan fisik dan psikis. Pencabutan hak atas tanah harus didasarkan kepada demi kepentingan umum. Arti kepentingan umum adalah kepentingan bangsa dan negara, masyarakat luas, rakyat banyak, dan kepentingan pembangunan.

Sesuai dengan ketentuan, negara mempunyai kewenangan untuk mengatur segala peruntukan tanah termasuk pencabutan hak atas tanah yang dimiliki perorangan dengan akta yang sama sehingga orang itu sendiri dalam menggunakan haknya yang berkaitan dengan tanah tidak bisa sewenang-wenang secara otoriter, tetapi ada ketentuan yuridis yang harus ditaati oleh negara, seperti mendapat kompensasi terhadap pengambilan hak atas sesuai prosedur yang telah dilewati.

Pemerintah mempunyai tugas dan tanggung jawab yang multi terhadap rakyatnya, mengatur, membina, melindungi, mensejahterakan terhadap warga negara. Walaupun kewenangan pemerintah adalah bisa dikatakan jenis kewenangan tingkat yang tertinggi atau untuk segalanya, namun dalam pelaksanaan pencabutan hak atas tanah, selalu dikawal dengan ketentuan hukum yang berlaku, atau tidak bisa pemerintah bertindak sewenang-wenang. Bila pemerintah membuat kebijakan, untuk pihak warga negara, maka pihak warga negara harus mengikuti kebijakan pemerintah selama pemerintah bertindak masih dalam koridor hukum.

Dalam hal ini apabila telah terjadi penyimpangan ataupun kesalahan kewenangan yang di tangani oleh aparat pemerintah ataupun pengadilan terhadap pengambilan keputusan hak milik tanah apabila dua orang memegang sertifikat atas tanah yang sama perlu dilakukan secara manusiawi dan normatif. maksudnya

diperlakukan normatif dan manusiawi, bagi pemilih tanah yang di cabut sertifikatnya. Pengadilan Tinggi untuk mendapatkan informasi yang lebih lengkap dalam pemeriksaan berkas perkara bisa mendengar dari berbagai pihak seperti yang mengajukan gugatan dan di gugat maupun pihak lain yang dianggap perlu. Pengadilan Tinggi setelah menerima dan mempelajari gugatan dari pihak penggugat, dan wajib membuat putusan, dalam kurun waktu paling lambat 1 bulan harus sudah menyampaikan putusannya kepada pemohonnya. (Pasal 6 PP No. 39 Tahun 1973).

Pengadilan TUN dalam waktu dekat harus dapat menyelesaikan semua permasalahan termasuk permasalahan tanah pemilik tanah dengan surat keputusan Presiden tentang Pencabutan hak atas tanah, yang dijelaskan dalam pasal 126 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagai berikut:

- 1) Selambat lambat 30 hari sesudah permohonan pemeriksaan banding dicatat, panitera memberitahukan kepada kedua belah bahwa mereka dapat melihat berkas perkara di Kantor Pengadilan Tata Usaha Negara dalam waktu tenggang waktu 30 hari setelah mereka menerima pemberitahuan tersebut.
- 2) Salinan putusan berita acara dan surat lain yang bersangkutan harus dikirim kepada panitera pengadilan Tinggi tata Usaha Negara selambat lambatnya 60 hari sesudah pernyataan

permohonan banding.

- 3) Para pihak dapat menyerahkan memori banding dan atau kontra memori banding serta surat keterangan dan bukti kepada panitera Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dengan ketentuan bahwa Salinan memori atau kontra memori diberikan kepada pihak lainnya dengan perantaraan Panitera Pengadilan.

Dilihat dari aspek prosedural hukum acara yang berlaku di Indonesia, tentunya semua putusan Pengadilan Tinggi atau tingkat banding, termasuk kasus pencabutan hak atas tanah, apabila setelah melalui prosedur hukum terbukti bahwasanya tanah yang memiliki sertifikat ganda dengan dua orang yang berbeda, harus melalui berbagai prosedur history asal tanah dan pemegang akta yang asli.

Penyelesaian permasalahan hukum bisa di tempuh dengan dua jalur yaitu, Litigasi (pengadilan) dan Non litigasi (diluar pengadilan)

a. Penyelesaian Melalui Litigasi

Penyelesaian litigasi berarti penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Dalam penyelesaian sengketa, termasuk sengketa tanah sudah pasti akan lebih baik mengutamakan pencegahan preventif dari pada represif, artinya untuk mencegah agar kita tidak terjerumus pada tanah sengketa, setiap akan mengadakan pembelian atau peralihan hak atas

tanah, harus selektif dengan mengecek kebenaran hak kepemilikan tanah pada kantor pemerintah, baik di BPN maupun di Pemda pada satuan unit yang mempunyai tugas pokok dan fungsi menangani tanah.

Kasus pertanahan timbul karena adanya klaim/ pengaduan/ keberatan dari masyarakat (perorangan/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, serta keputusan Pejabat tersebut dapat menimbulkan kerugian terhadap pihak berkepentingan. Maka dengan adanya klaim tersebut, pihak berkepentingan mendapat penyelesaian sengketa secara administrasi, yang biasa disebut koreksi. Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Dalam penyelesaian sengketa tanah secara musyawarah, para pihak yang mencapai kata sepakat, maka harus disertai dengan bukti tertulis (akta damai) bila perlu dibuat di hadapan notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Pembatalan keputusan tata usaha negara di bidang pertanahan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan adanya cacat

hukum/administrasi di dalam penerbitannya. Mediasi di luar pengadilan di Indonesia dipayungi oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, hal ini dapat dilihat pada Pasal 6 berbunyi: (Lestari, 2015: 229)

- 1) Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.
- 2) Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.
- 3) Dalam hal sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator.
- 4) Apabila para pihak tersebut dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dengan bantuan seorang atau lebih

penasehat ahli maupun melalui seorang mediator tidak berhasil mencapai kata sepakat, atau mediator tidak berhasil mempertemukan kedua belah pihak, maka para pihak dapat menghubungi sebuah lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa untuk menunjuk seorang mediator.

- 5) Setelah penunjukan mediator oleh Lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa, dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari usaha mediasi harus sudah dapat dimulai.
- 6) Usaha penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui mediator sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) dengan memegang teguh kerahasiaan, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari harus tercapai kesepakatan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait.
- 7) Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat secara tertulis adalah final dan mengikat para pihak untuk dilaksanakan dengan itikad baik serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penandatanganan.
- 8) Kesepakatan penyelesaian sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) wajib selesai dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari

sejak pendaftaran.

Apabila usaha perdamaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sampai dengan ayat (6) tidak dapat dicapai maka penyelesaiannya akan melalui peradilan.

b. Penyelesaian melalui Non Litigasi

Penyelesaian melalui Non Litigasi berarti penyelesaian di luar badan peradilan. Badan di luar pengadilan memang ada yang mempunyai kewenangan dalam penyelesaian sengketa hukum. Secara sosial normatif penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi ini bisa bermacam- macam cara, yaitu :

1) Konsiliasi

Berdasarkan ketentuan hukum, untuk kasus yang bersifat privat (keperdataan), bila terjadi sengketa para pihak berhak untuk menyelesaikan sendiri secara konsiliasi (perdamaian), masyarakat lebih mengenal dengan sebutan penyelesaian secara "kekeluargaan" penyelesaian secara konsiliasi ini datangnya bisa dari para pihak yang sengketa atau dari pihak lain. Untuk penyelesaian secara kekeluargaan ini, inisiatif bisa timbul datangnya dari pihak mana saja, baik yang berperan sebagai tergugat maupun penggugat, yang penting sudah menjadi kesepakatan para pihak yang bersengketa.

Momentum penyelesaian secara konsiliasi ini bisa dilakukan kapan saja, baik sebelum permasalahan pada tingkat sengketa antara pribadi sebelum di bawa ke lembaga yang

berkompeten maupun dikala proses pengadilan sedang berjalan. Hasil dari penyelesaian secara kekeluargaan harus ada bukti secara tertulis dan dibuatkan berita acara, karena apabila dikemudian hari terjadi pengingkaran salah satu pihak, maka muda untuk pembuktiannya dengan alat bukti yang kongkret. Hukum selalu menghendaki alat bukti yang kongkret, diantara alat bukti yang kongkret adanya bukti tertulis, karena itu jika dalam penyelesai sengketa menempuh jalan konsiliasi sebaiknya dibuat tertulis dengan dibubuhi materai secukupnya serta di tanda tangani oleh saksi.

Bila penyelesaian rekonsiliasi harus adanya saksi dan saksi ini lebih baik dari kelembagaan, seperti RT/RW/ Lurah/ Kepala Desa dan sebagainya, bila penyelesaian sengketanya, tidak melalui pengadilan. Karena jika saksi dari kelembagaan, keberadaan lembaganya lebih kontinuitas. Untuk proses penyelesai secara damai apabila kasusnya sudah masuk di Pengadilan, inisiatif bisa datang dari pihak yang sengketa atau bisa juga datangnya atas saran pihak pengadilan, bahkan pihak pengadilan dalam menangani kasus perdata sering kali menawarkan kepada para pihak agar bisa diselesaikan secara damai.

Bila tawaran pihak pengadilan direspon dengan positif oleh para pihak Yang bersengketa, selanjutnya perdamaian bisa diwujudkan walau kasusnya sudah berproses di pengadilan dan

pihak pengadilan akan segera menindak lanjuti dengan mengeluarkan putusan perdamaian yang ditanda tangani oleh para pihak yang bersengketa dan pihak pengadilan. Namun, bila tawaran perdamaian yang dilakukan oleh pengadilan tidak di respon oleh para pesengketa, maka proses pemeriksaan dan persidangan berlanjut.

Kesimpulannya, jika kasus privat dan sudah ada perdamaian dari para pihak, maka permasalahannya dianggap selesai dan kasusnya tidak bisa di permasalahannya kembali kecuali dalam proses perdamaian terjadi tekanan dari pihak lain, maka bisa diajukan pembatalan perdamaian, dengan mengadukannya melalui penegak hukum. Bila dalam perdamaian terjadi tekanan dalam pihak lain, kasusnya bisa bertambah, yang semula cuman satu yaitu kasus perdata, kemudian bisa ditambah lagi dengan kasus pidana, karena unsur tekanan termasuk klasifikasi tindak pidana.

2) Mediasi

Penyelesaian melalui mediasi diperlukan pihak lain yang berperan sebagai mediator (penghubung) dan sekaligus sebagai penengah. Melihat perannya mediator sebagai penghubung dan sekaligus sebagai penengah, tentunya yang berperan sebagai mediator harus yang mempunyai sifat kooperatif, persuasif integritas yang mampu menyelesaikan permasalahan dengan prinsip baik untuk semua pihak (*win*

win solution). Penyelesaian melalui mediasi menciptakan suasana yang netral. Para pihak dalam menyelesaikan sengketa biasa mencari pihak ketiga yang berperan sebagai mediator yang netral.

Penyelesaian sengketa melalui mediasi termasuk cara penyelesaian yang cepat dan akurat bila dalam musyawarah mencapai kesepakatan bersama antara para pihak dan sebaliknya apabila para pihak yang bersengketa dan mediator tidak menemukan kesepakatan bersama, akan memakan waktu yang panjang dan energy yang cukup tinggi, bahkan bias dikatakan tidak ada kepastian. Kuncinya para pihak yang bersengketa dan mediator harus mempunyai kesepakatan untuk menerima masukan dari orang lain dan mempunyai persamaan pandangan, untuk menerima hasil musyawarah bersama.

3) Instansi Berkompeten.

Penyelesaian melalui lembaga yang kompeten ini bisa lembaga yang menangani dan memproses pertanahan dan lembaga tersebut untuk saat ini sudah pasti Kementrian Agraria dan Tata Ruang/BPN. Lembaga ini walau bukan berperan sebagai lembaga peradilan, karena mengingat tugas pokok dan fungsi berkaitan pertanahan, dianggap lebih mengetahui permasalahan dan sekaligus bisa mencarikan pemecahannya dan bukan hanya memfasilitasi

persengketaan. BPN dikatakan sebagai lembaga pemroses semua proses hukum dan jenis peralihan tanah sudah pasti mengetahui sejarah dan data pertanahan.

Pemerintah mengeluarkan Perpres tentang reforma agrarian, dengan Perpres ini dibentuklah kelembagaan yang tugasnya menyelesaikan segala permasalahan agrarian. Cara penyelesaian sengketa versi Perpres Nomor 86 Tahun 2018 sebagaimana disebutkan dalam Pasal 17:

- a) Penanganan Sengketa dan Konflik Agraria dilaksanakan berdasarkan prinsip kepastian hukum dan keadilan social terhadap para pihak yang melibatkan:
 - (a) Antara orang perorangan;
 - (b) Perorangan/kelompok dengan badan hukum;
 - (c) Perorangan/kelompok dengan lembaga;
 - (d) Badan hukum dengan badan hukum;
 - (e) Badan hukum dengan lembaga; dan
 - (f) Lembaga dengan lembaga;
- b) Penanganan Sengketa dan Konflik Agraria sebagai mana dimaksud pada ayat (1) difasilitasi oleh gugus tugas Reforma Agraria secara berjenjang.
- c) Ketentuan lebih lanjut mengenai penanganan Sengketa dan Konflik Agraria diatur dengan Peraturan Menteri.

4) Arbitrase

Arbitrase merupakan tempat mencari keadilan yang ranahnya diluar pengadilan, merupakan lembaga independen. Para pihak persengketaan tanah mempunyai kebebasan memilih lembaga untuk mencari keadilan dan memang tidak ada hukum yang mengharuskan para persengketa tanah harus memilih salah satu pengadilan tertentu atau lembaga tertentu. Dengan dasar kebebasan ini para pesengketa tanah bisa memilih lembaga non peradilan yang namanya arbitrase sebagai alternative mencari keadilan.

Salah satu syarat penyelesaian sengketa melalui arbitrase sebelum membawa sengketannya ke arbitrase adalah para pihak ada nota kesepakatan di antara para sengketa dan mempunyai masing bukti agar dapat di buktikan yang manakah yang berhak memegang sertifikat yang sebelumnya ganda.

Akan tetapi arbitrase tidak terlalu di butuhkan apabila terjadi kasus sertifikat ganda sebab memerlukan penanganan yang intens sehingga dapat melibatkan pengadilan tinggi tata usaha Negara, serta pencabutan hak atas tanah akan menempuh jalur litigasi (pengadilan).

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Faktor-faktor yang menyebabkan sertifikat ganda antara lain, kesalahan dari pemilik tanah yang tidak memperhatikan tanah miliknya, tidak adanya basis data dari badan pertanahan nasional, belum konkritnya database yang sudah di sertifikatkan dan yang belum oleh pemerintah setempat dan belum akuratnya hasil pengukuran yang dilakukan oleh pihak oleh pihak berwenang.
2. Proses penyelesaian hak milik atas tanah yang bersertifikat ganda diselesaikan dengan dua cara yaitu, secara litigasi dan non litigasi.

B. Saran

1. Masyarakat harusnya lebih teliti jika bertransaksi jual beli tanah sebaiknya diusahakan untuk membalik nama dan mendaftarkannya kembali ke Badan Pertanahan Nasional.
2. Pemerintah setempat, Kelurahan/Desa harus mempunyai database yang lengkap mengenai tanah yang disertifikatkan yang sudah ada penguasanya.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an, Departemen Kementerian Agama Republik Indonesia.

BUKU :

Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2012

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III, Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV, Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2003

Ana Silviana, *Teori Dan Praktek Pendaftaran Tanah*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2010

Bachtiar Efendi, 1982, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djambatan,

1984 Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang – Undang*

Pokok Agraria,
Isi dan Pelaksanaanya, jilid 1 Hukum Tanah Nasional,
 Jakarta :
 Djambatan, 2008, hlm. 474

Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*: Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, 2012

Diyan Isnaeni, Suratman. *Reforma Agraria Land Reform Dan Redistribusi Tanah Di Indonesia*: Malang: Instansi Publishing, 2018

Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Jakarta: Visimedia, 2008

Mudakir Iskandar, Syah. *Panduan Mengurus Sertifikat Dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Jakarta: BIP, 2019

Sarjita, *Teknik Dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*,
 Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2005

Syamsuddin pasamai, Salle, Hasan Kadir. *Hukum Agraria Dan*

Hukum Tanah Indonesia. Makassar: Arus Timur, 2017

Waskito, Hadi arwono. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta: Pranamedia Grup, 2019

Undang- Undang :

Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Jurnal :

Riki Dendi Saputra. 2017. Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Yang Bersertifikat Ganda Menurut Aturan Badan Pertanahan Nasional Di Wilayah Tangerang Selatan di http://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/41808/1/R_IKI%20DENDIH%20SAPUTRA-FSH.pdf. (di akses pada tanggal 25 Desember 2020, Pukul 22:45)

Dyah Sulistyowati. Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertipikat Ganda Di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang di http://eprints.undip.ac.id/52166/1/TESIS_lengkap_dyah_sulistyowa_ti-12.pdf. (di akses pada tanggal 26 Desember 2020, Pukul 19.29)