



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 3 Nomor 3 Tahun 2023 Page 2919-2926

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Penyelesaian Sengketa Tanah Sebagai Akibat Penerbitan Sertipikat Ganda
Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian
Kasus Pertanahan

Adyakara Makayasa Ramadhan

Fakultas Hukum, Universitas Singaperbangsa Karawang

Email: adykaramakayasa8@gmail.com

Abstrak

Manusia sangat erat hubungannya dengan keberadaan manusia yang tidak dapat dipisahkan dari tanah. tanah merupakan kebutuhan yang paling mendasar bagi kehidupan manusia, dan seringkali menimbulkan permasalahan sengketa tanah. Oleh karena itu penulis membuat penelitian bertujuan untuk mengetahui dan memahami faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah di Indonesia, untuk mengetahui dan memahami akibat hukum atas timbulnya sertipikat ganda terhadap satu bidang tanah atas nama yang berbeda, untuk mengetahui dan memahami upaya penyelesaian hukum atas timbulnya sertipikat ganda terhadap satu bidang tanah atas nama yang berbeda. Dari penelitian dapat diambil kesimpulan faktor-faktor yang menyebabkan dua kali penerbitan sertipikat di atas satu bidang tanah atas nama yang berbeda dipengaruhi oleh faktor pihak Badan Pertanahan Nasional tidak melakukan pemetaan ulang disetiap daerah. Akibat hukum atas timbulnya sertipikat ganda terhadap satu bidang tanah atas nama yang berbeda, pihak yang dirugikan menggugat dan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum serta kerugian kedua belah pihak. Upaya penyelesaian hukum atas sengketa tanah atas akibat sertipikat ganda terhadap satu bidang tanah atas nama yang berbeda dapat diselesaikan melalui litigasi dan non-litigasi.

Kata Kunci : *Sertifikat, Ganda, Pertanahan*

Abstract

Humans are closely related to human existence which cannot be separated from the land. Land is the most basic need for human life, and often causes land disputes. Therefore, the authors make the research aimed at knowing and understanding what factors cause land disputes in Indonesia, to find out and understand the legal consequences of the emergence of multiple certificates against one parcel of land under different names, to know and understand the legal settlement efforts for the emergence of multiple certificates against one parcel of land under different names. From the research, it can be concluded that the factors that led to the issuance of certificates on one parcel of land in different names were influenced by the factor that the National Land Agency did not re-mapping in each area. The legal consequences of the emergence of multiple certificates against one parcel of land under different names, the aggrieved party sues and can cause legal uncertainty and losses for both parties. Legal settlement efforts over land disputes due to multiple certificates against one parcel of land under different names can be resolved through litigation and non-litigation.

Keywords: *Certificate, Dual, Land*

PENDAHULUAN

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan salah satu anugerah Tuhan Yang Maha Esa. Sebagai sumber mata pencaharian dan mata pencaharian, tanah merupakan kebutuhan yang paling mendasar bagi kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan sejak lahir hingga mati di dunia. Manusia hidup, berkembang, hidup dan melakukan aktivitas di lapangan, sehingga setiap orang bersentuhan dengan tanah. Oleh karena itu, masalah pertanahan ini membutuhkan pengaturan dan perencanaan yang matang

Tanah merupakan tuntutan yang sangat penting, hal ini menentukan bahwa manusia sangat erat hubungannya dengan keberadaan manusia yang tidak dapat dipisahkan dari tanah. Bagi banyak orang, tanah tidak dapat dipisahkan dari kehidupan mereka. Keterikatan masyarakat dengan masyarakat dapat tercermin dari cara manusia hidup dalam masyarakat.

Tanah yang merupakan bagian dari bumi,.menurut konsep Undang-Undang Pokok/Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah.satu aspeknya, yaitu..tanah dalam pengertian yuridis. Demikian juga beraspek privat..dan beraspek publik. Secara formal, kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang,.pertanahan tumbuh dan mengakar dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang menegaskan..bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya

dikuasai..oleh Negara untuk dipergunakan bagi..sebesar-besar kemakmuran rakyat, sedangkan..sebagai substansial, kewenangan pemerintah.

Dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam hal lalu lintas tanah, didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang Undang Pokok Agraria yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai hukum. Pengaturan dalam hal hubungan-hubungan hukum dalam pemberian dan pentapan hak-hak atas tanah jelas telah merupakan wewenang Negara yang telah dilaksanakan oleh pemerintah (untuk saat ini pengemban wewenang tersebut adalah Badan Pertanahan Nasional) dengan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Menurut Pasal 19 UU Pokok Pertanian (selanjutnya disebut UUPA), sebagai badan tertinggi, pemerintah wajib memenuhi kewajiban mendaftarkan tanah untuk menjamin hukum pemilik tanah baik dari segi lokasi, batas, luas tanah, dan status. Kepastian. Tanah, benda yang berhak memperoleh tanah dan diterbitkannya sertifikat hak. Menurut Pasal 19 UU Pokok Pertanian, hak milik, hak bertani, hak konstruksi (termasuk pengalihan dan penghapusan hak) dan penggabungan dengan hak lain harus didaftarkan sebagai kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemegang hak tersebut. . Tanah yang dimiliki untuk mendapatkan hak pemilik ditentukan oleh undang-undang, sehingga pemilik hak dapat mengetahui dengan jelas status, lokasi, batas dan luas tanah yang dimilikinya.. Oleh karena itu, jelas bahwa pemberian atau pengaturan hak atas tanah hanya dapat dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, oleh karena itu memberikan kepastian hukum kepada masyarakat atas hak atas tanah merupakan salah satu tujuan utama dari Undang-Undang Dasar Pertanahan yang tidak lagi dirundingkan. Oleh karena itu, undang-undang menginstruksikan pemerintah untuk mendaftarkan tanah di seluruh Indonesia.Ini adalah sebuah Rechtskadaster (Jaminan Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah)

Sertifikat ganda adalah suatu kondisi sebidang tanah memiliki dua sertifikat dan masing-masing sertifikat dimiliki oleh dua orang yang berbeda, kondisi ini merupakan ketidak cermatan BPN sewaktu mengeluarkan sertifikat, langkah terbaik yang dapat dilakukan adalah mengadakan permasalahan ini ke pihak BPN, bahwa bukti sertifikat yang ganda melalui pengaduan dan bukti yang ada bawa ke BPNakan meneliti kembali sertifikat-sertifikat yang bermasalah tersebut, penelitian kembali ke data fisik dan data yuridis dari tanah dan bangunan yang dipermasalahkan akan dilakukan BPN, setelah dapat diketahui dan disimpulakn hasilnya maka berdasarkan keputusan kepala badan pertanahan nasional

nomor 24 tahun 2007 juncto petunjuk teknik nomor 08/JUKNISD/D.V/2007, BPN memiliki kewenangan untuk membatalkan salah satu sertifikat tersebut.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah prosedur atau cara memperoleh pengetahuan yang benar atau kebenaran melalui langkah-langkah yang sistematis. Dalam uraian ini dimuat dengan jelas metode penelitian yang digunakan peneliti, penggunaan metode berimplikasi pada teknik pengumpulan data dan analisis data serta simpulan yang diambil. Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah secara deskriptif analisis, yaitu menggambarkan peraturan-peraturan yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum, dan pelaksanaannya yang menyangkut permasalahan yang diteliti, mengenai status kepemilikan tanah diatas obyek sengketa dan konflik yang terdapat bukti kepemilikan tanah.

2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum, tetapi disamping ini juga berusaha menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat. Penelitian hukum itu sendiri dapat dibedakan menjadi penelitian hukum normatif dan penelitian hukum sosiologis. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga penelitian hukum kepustakaan. Penelitian hukum sosiologis atau empiris terutama meneliti data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari masyarakat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Faktor-Faktor terjadinya Sengketa Pertanahan

Dalam kehidupan manusia, tanah tidak dapat dibedakan dari segala perbuatan manusia, karena tanah adalah tempat dimana manusia bergantung untuk kelangsungan hidup dan kelangsungan hidup. Oleh karena itu, setiap anggota masyarakat sangat membutuhkan tanah, sehingga sering terjadi perselisihan satu sama lain, terutama mengenai tanah.

Konflik tanah telah mengakar sejak zaman kuno, dan akar penyebab konflik tanah merupakan faktor fundamental yang menyebabkan konflik tanah. Penting untuk

mengidentifikasi dan menyelidiki akar penyebab konflik lahan untuk menemukan solusi atau bentuk penyelesaian yang akan dilaksanakan.

Departemen pertanahan merupakan salah satu bidang yang mengatur tatanan Kehidupan warga Negara yang juga tunduk pada batasan hukum. UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) dan hal itu terinci dalam UUPA yang mengatur tentang pertanahan yang harus dipatuhi oleh Indonesia. Salah satu tujuan UUPA adalah meletakkan dasar bagi kepastian hukum atas hak atas tanah seluruh rakyat.

Jika dilihat ternyata landasan hukum pengaturan masalah pertanian/pertanahan belum sepenuhnya terlaksana karena berbagai alasan. Akar penyebab masalah/konflik lahan saat ini meliputi:

1. Kepemilikan/penguasaan tanah yang tidak seimbang dan tidak seimbang
2. Penggunaan lahan pertanian dan non-pertanian yang tidak sesuai.
3. Kurangnya kemitraan dengan kelompok yang kurang beruntung secara ekonomi.
4. Kurangnya pengakuan common law atas hak masyarakat atas tanah, seperti hak rakyat.
5. Masyarakat yang memiliki hak atas tanah memiliki daya tawar yang lemah dalam pengadaan tanah.

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dasar hukum pengaturan pendaftaran tanah di Indonesia meliputi:

a. UUPA

Ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA memuat jaminan kepastian hukum hak atas tanah, yaitu sebagai berikut:

"Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."

Pasal 19 (1) UUPA merupakan instruksi kepada pemerintah untuk mendaftarkan tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat kadaster dan bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Sementara itu, perwujudan kepastian hukum membutuhkan penegakan hukum itu sendiri.

Ketentuan lain dalam Undang-Undang Pokok Agraria ditujukan kepada pemegang hak yang berhak menentukan haknya, yaitu:

Pasal 23 (1) UUPA menyatakan:

"Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19".

Pasal 32 ayat (1) UUPA menyatakan:

"Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19."

Pasal 38 ayat (1) UUPA berbunyi :

"Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19."

- b. Ketentuan pelaksanaan pendaftaran tanah adalah: pelaksanaan pendaftaran tanah harus diperbaiki terlebih dahulu dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan kemudian dengan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997.

Ketentuan akhir Pasal 56 dan Pasal 66 Keputusan Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa ketentuan ini mulai berlaku pada tanggal dikeluarkan dan dinyatakan tidak berlaku pada tanggal 10 Oktober 1961. Pasal 64 mengatur bahwa semua peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini yang menerapkan PP 10/1961. Akan terus berlaku selama tidak bertentangan dengan peraturan pemerintah yang baru dan tidak diubah atau diganti. Alasan mengapa "Peraturan Pendaftaran Tanah" baru diperlukan untuk memastikan kepastian hukum dari departemen pertanahan adalah bahwa harus ada seperangkat dokumen hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, dan harus dilaksanakan. Padahal, pendaftaran tanah menurut PP 10/1961 belum cukup membuahkan hasil yang memuaskan, oleh karena itu dipandang perlu untuk menyempurnakan peraturan tentang pendaftaran tanah sehingga peraturan pendaftaran tanah yang baru yaitu PP.

24 Februari 1997 dan Kepala PMK / BPN tentang pelaksanaan PP pada 3 Maret 1997. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

SIMPULAN

Faktor yang menimbulkan sertifikat ganda karena kesalahan dari pihak Badan Pertanahan Nasional. Faktor tersebut timbul karena pihak Badan Pertanahan Nasional tidak melakukan pemetaan ulang di setiap daerah, sehingga menimbulkan tumpang tindih atas kepemilikan tanah dan pihak Badan Pertanahan Nasional seharusnya sebelum membuat sertifikat tanah, dia harus melakukan pengecekan ulang atas tanah yang didaftarkan oleh masyarakat apakah tanah tersebut benar dimiliki oleh pembuat sertifikat dan pihak aparaturnya Badan Pertanahan Nasional tidak teliti sebelum melakukan pembuatan sertifikat tanah sehingga menimbulkan sertifikat ganda.

Akibat hukum dengan adanya sengketa sertifikat ganda dapat menimbulkan ketidakpastian hukum karena terdapat lebih dari satu status hukum dalam satu bidang tanah. Serta Kerugian kedua belah pihak yang bersengketa terutama bagi yang dinyatakan kalah dalam persidangan, dan pembatalan atau pencabutan sertifikat berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang sudah berkekuatan hukum tetap.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali Achmad Chomzah, Hukum Pertanahan, prestasi pustaka, Jakarta, 2002.*
- Ana Silviana, Teori Dan Praktek Pendaftaran Tanah,, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2010.*
- Arie S. Hutagalung, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, cet. 1, LPHI, Jakarta, 2005.*
- Arikunto, Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Rineka Cipta, Jakarta, 2002.*
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2003.*
- Chomzah, Ali Achmad, , Hukum Pertanahan (Seri Hukum Pertanahan Ipemberian Hak Atas tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat dan Permasalahannya), Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.*
- Edi Prajoto, Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Eko Yulian Isnur, Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012*
- Elza Syarief, Menuntaskan Sengketa Tanah, Kepustakaan Populer Gramedia (KPG), Jakarta, 2012*
- Friedman, L.M. American Law An Introduction Second Edition (Hukum Amerika Sebuah Pengantar) Penerjemah Wishnu Basuki. PT. Tatanusa, Jakarta, 2001.*
- Juliansyah Noor, Metodologi Penelitian, Kencana, Jakarta, 2011.*
- Makalah Fakultas Hukum USU – Digitized by USU Digital Library, 2003.*
- Maria S.W Sumardjono, Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Budaya, Kompas, Jakarta 2008.*
- Otje Salman S dan Anthon F. Susanto, Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali, Riefka Adiatama, Bandung, 2008.*
- Elfachri Budiman, "Peradilan Agraria (Solusi Alternatif penuntasan Sengketa Agraria)", Jurnal Hukum USU Vol. 01. No.1, Tahun 2005.
- Elfachri Budiman, Ibid. Hlm 75. Bandingkan dengan Noer Fauzi Rachman, "Rantai Penjelaras Konflik-Konflik Agraria yang Kronis, Sistematis, dan Meluas di Indonesia". Bhumi, Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM – STPN, Nomor 37 Tahun 12, April 2013.

<https://www.kai.or.id/berita/4173/ini-poin-penting-dalam-peraturan-penyelesaian-kasus-pertanahan.html>, diakses pada tanggal 09 desember 2020

Srikutjoro.wordpress.com/sertipikat-ganda/ diunggah 2 february 2012, diakses 24 November 2020.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor q Tahun 1999 tentang Tata Cara Peraturan Penanganan Sengketa Pertahanan.

Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Pembatalan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 569 Tahun 2016)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.