

**Kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah bersertifikat ganda menurut aturan badan pertanahan nasional pada masyarakat lengkong karya tangerang selatan**

**Rendy Kemal sudiran, Alfian Putra Fahmi Pangestu, Muhamad Sofiyon, Mandala Alfianto, Sapta Gumara Pito Alam,**

**Keywords :**

Sertifikat ganda,  
Sengketa tanah,  
Mediasi.

**Correspondensi Author**

Fakultas Ilmu Hukum, Universitas  
Pamulang  
Jl. Puspitek, Buaran, Kec,  
Pamulang, Kota Tangerang Selatan,  
Banten 15310  
Email:

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

**History Artikel**

**Received:** tgl-bln-thn;

**Reviewed:** tgl-bln-thn

**Revised:** tgl-bln-thn

**Accepted:** tgl-bln-thn

**Published:** tgl-bln-thn

**Abstrak.**

*Fenomena kasus "sertifikat ganda", menimbulkan sengketa perdata antar para pihak, untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut diselesaikan melalui lembaga peradilan Atau non peradilan. Hal ini juga dapat merusak kerukunan di masyarakat dan kerugian bagi pihak yang bersengketa, banyak factor yang menyebabkan terjadi nya sertifikat ganda yaitu : Kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri, kelemahan system publikasi yang digunakan di Indonesia dan pemerintah setempat yang tidak mempunyai data mengenai tanah- tanah yang sudah disertifikatkan. Untuk mengatasi konflik pertanahan terkait dengan sertifikat ganda di masyarakat upaya yang dpaat dilakukan dengan melalui mediasi yang bisa dilakukan dan difasilitasi oleh badan pertanahan nasional.kegiatan ini bertujuan memberikan pengetahuan pentingnya mengetahui factor factor terjadinya sertifikat ganda dan upaya penyelesaian terkait sertifikat ganda khusus nya pada masyarakat kelurahan lengkong karya. Metode yang digunakan adalah sosialisasi dan diskusi. Dari hasil pelaksanaan kegiatan, sebuah fakta ditemukan bahwa masih banyak para masyarakat yang belum mengerti dalam factor factor penyebab sertifikat ganda dan penyelesaian sengketa pertanahan sertifikat ganda.*

**Pendahuluan**

Tanah merupakan sesuatu yang memiliki nilai yang sangat penting di dalam kehidupan masyarakat, karena tanah identik dengan kelangsungan hidup masyarakat. Tanah merupaka obyek yang paling mudah terkena sengketa, baik sengketa antar individu, antar individu dan badan hukum, bahkan sengketa yang melibatkan pemerintah, sehingga peraturan hukum terkait penguasaan/pemberian hak atas tanah harus dapat dimaksimalkan untuk menjamin

perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah.

Permasalahan pertanahan menjadi isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi,tuntutan pembangunan, peningkatan kesadaran masyarakat tentang hukum dan hak- hak asasi, serta semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan. Seiring Bertambahnya berbagai kepentingan atas tanah di

**Adi Sutra Pernama, Doni Ferdinan, Dedy Mulyadi, Martua Panggabean, Yatno Sugianto**  
**1.Meningkatkan Kesadaran Masyarakat Terhadap Dampak Kenakalan Remaja Pada Kelurahan Pondok Jagung Timur Serpong Utara Tangerang**

masyarakat, maka bertambah pula keperluan akan kepastian hukum di bidang Pertanahan. Tanah makin lama, makin banyak yang tersangkut masalah perekonomian seperti jual beli tanah, dan tanah sebagai jaminan kredit di bank. Di dalam kehidupan sehari-hari sertifikat tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain. Rasa ingin menguasai ini sering mengakibatkan timbulnya masalah-masalah pertanahan dan perselisihan di dalam kehidupan bermasyarakat.

Dalam hal ini terjadi sengketa kepemilikan atas tanah, maka pihak yang merasa memiliki tanah akan berusaha keras memperjuangkan hak haknya. Oleh sebab itu pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat. Dalam hal seperti itu, maka sengketa-sengketa tidak dapat dihindari tanpa ditangani secara sungguh-sungguh, apabila hal tersebut dibiarkan, maka akan membahayakan kehidupan masyarakat, terganggunya tujuan negara serta program pemerintah itu sendiri (Rusmadi Murad, 1991 )

pembangunan property dan perkantoran di kelurahan lengkung karya mengalami perkembangan yang cukup pesat seiring dengan berkembangnya daerah kota tangerang selatan.pembangunan pembangunan yang pesat dapat saja menimbulkan permasalahan pertanahan. Dari sinilah kami tim pengabdian memberikan sosialisasi terkait dengan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa sertifikat ganda kepada masyarakat lengkung karya yang bertujuan memberi pengetahuan dalam penyelesaian masalah terkait dengan sertifikat ganda pada kepemilikan tanah.

## **Metode**

Metode yang dipakai dalam kegiatan ini adalah metode sosialisasi berupa penyuluhan yang disampaikan oleh mahasiswa/mahasiswi peserta pengabdian kepada masyarakat kelurahan lengkung karya dan disertai dengan Tanya jawab dan diskusi yang melibatkan para pembicara dengan masyarakat kelurahan lengkung karya tangerang selatan.

## **Hasil Dan Pembahasan**

Mahasiwa/mahasiswi dari program studi ilmu hukum universitas pamulang mengadakan sosialisasi tentang Kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah bersertifikat ganda menurut aturan badan pertanahan nasional Di kelurahan lengkung karya pada hari minggu 24 oktober 2020 bertempat di aula kelurahan lengkung karya yang dihadiri oleh masyarakat dan anggota karang taruna kelurahan lengkung karya. Sosialisasi dilakukan dengan cara melakukan penyuluhan kepada para masyarakat lengkung karya tangerang selatan dimana pemberian materi penyuluhan dibagi 3 ( tiga ) sesi yaitu sesi pertama materi tentang factor factor terjadinya sertifikat ganda pada kepemilikan tanah,sesi kedua tentang upaya penyelesaian sertifikat ganda pada tanah, dan sesi ketiga acara dilakukan diskusi dan Tanya jawab.



*Gambar 1 pemberian materi yang dilakukan oleh team pengabdian*



Gambar 2 masyarakat sedang mengikuti penyuluhan

Selama penyuluhan berlangsung para masyarakat sangat memperhatikan konten materi yang diberikan oleh pembicara dari team mahasiswa universitas pamulang. Hal ini dikarenakan materi yang disampaikan sangat dekat dengan masalah yang terjadi untuk tanah mereka dan cara dan cara penyampaian pembicara yang mudah dipahami oleh para masyarakat.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan setelah pelaksanaan kegiatan Pengabdian kepada Masyarakat ini, terdapat beberapa hasil positif yang dapat terlihat dari kalangan masyarakat yang menjadi peserta PKM kali ini. Menurut para masyarakat, mereka mengakui baru kali ini

mengetahui secara detail aturan-aturan yang di terapkan dalam menghadapi sengketa pertanahan. Setelah mengikuti kegiatan PKM yang dilaksanakan oleh mahasiswa/mahasiwi universitas pamulang ini, para masyarakat jadi lebih mengetahui terkait aturan aturan dalam pertanahan terutama dalam mengatasi masalah sertifikat ganda pada tanah. Selain para masyarakat lengkong karya yang mendapatkan hal positif dari kegiatan PKM ini, pihak kelurahan pun mendapat hal yang positif dari kegiatan PKM ini. Hal ini dinyatakan oleh staff dari kelurahan lengkong karya yang mengatakan bahwa dengan adanya kegiatan seperti ini sangat membantu masyarakatnya untuk mendapatkan pengarahan atau bimbingan dalam menghadapi masalah sengketa yang bisa saja terjadi di terhadap masyarakatnya.

Berikut Hasil yang diperoleh dari kegiatan PKM yang dilaksanakan, berikut analisa dari evaluasi yang dilakukan:

Tema Penyuluhan	Sebelum Pelatihan	Sesudah Pelatihan	Peningkatan Kemampuan
Factor factor terjadinya sertifikat ganda oleh bpn	5.00	8.60	3,60
Penyelesaian sengketa sertifikat ganda pada tanah oleh	6.00	8.50	2,50

## Pembahasan

Berdasarkan hasil evaluasi yang terdapat pada table diatas mengenai factor factor terjadinya sertifikat ganda oleh bpn dan penyelesaian sengketa sertifikat ganda pada tanah, berdasarkan persentasi diatas maka dapat diliat bahwa pengetahuan dan pemahaman masyarakat pada kelurahan lengkong karya masih kurang dan setelah dilakukan pemberian materi dan sesi diskusi terdapat peningkatan pengetahuan di masyarakat tersebut.

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah seseorang yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah, merupakan pegangan kepada pemiliknya akan bukti-bukti haknya yang tertulis. Oleh karenanya dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, setiap satu sertifikat hak atas tanah diterbitkan untuk satu bidang tanah. Untuk mencapai kepastian hukum, yang menjadi tujuan pendaftaran tanah di Indonesia, menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto meliputi kepastian objek, kepastian hak, dan kepastian subjek. Kepastian hukum objek hak atas tanah adalah meliputi kepastian mengenai bidang teknis yang meliputi aspek fisik, yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Namun nyatanya sampai saat

ini masih sering terjadi kasus tentang sertifikat ganda dimana satu bidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat. Sertipikat ganda adalah sertipikat-sertipikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Yang artinya bahwa dalam satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertipikat atau lebih yang berlainan datanya.

**Adi Sutra Pernama, Doni Ferdinan, Dedy Mulyadi, Martua Panggabean, Yatno Sugianto1.Meningkatkan Kesadaran Masyarakat Terhadap Dampak Kenakalan Remaja Pada Kelurahan Pondok Jagung Timur Serpong Utara Tangerang**

Elza Syarif mengemukakan pendapat bahwa, secara umum sengketa tanah timbul akibat faktor-faktor sebagai berikut:

- a. Peraturan yang belum lengkap;
- b. Ketidaksiuaian peraturan;
- c. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia
- d. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap;
- e. Data tanah yang keliru;
- f. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah;
- g. Transaksi tanah yang keliru;
- h. Ulah pemohon hak atau
- i. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Macam-macam sengketa tanah yang timbul antara lain berkaitan dengan, warisan, penertiban sertifikat, pembuatan hukum peralihan hak atas tanah (hibah, jual, beli) dan pembebasan tanah untuk kepentingan umum.

Timbulnya sertipikat ganda sebagai akibat adanya kelemahan system publikasi yang digunakan di Indonesia, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif seperti yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam Sertifikat Ganda yang perlu di perhatikan adalah kasusnya, karena bisa disebabkan berbagai hal dapat disimpulkan bahwa kebanyakan yang menyebabkan munculnya Sertifikat Ganda adalah 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. Karna merasa sudah lama menguasai tanah itu, orang tersebut. kemudian mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan menerbitkan sertifikat di atas tanah tersebut tanpa mengetahui

bahwa diatas tanah itu sudah ada sertifikatnya, atau Sewaktu dilakukan pengukuran atau penelitian dilapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah, serta Adanya kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali sertifikat yang sebenarnya sudah ada dengan memanfaatkan kelemahan.

lembaga Badan Pertanahan Nasional karena merasa pembuatan sertifikat baru lebih mudah dan lebih murah daripada melakukan peralihan hak atas tanah. Selanjutnya dari Badan pertanahan Nasional karena tidak adanya basis data mengenai bidangbidang 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, data yang ada belum sistematis meskipun sekarang sudah ada perbaikan tapi masih banyak sertifikat-sertifikat lama tidak terimpentarisir sehingga memungkinkan munculnya sertifikat ganda karna disini badan pertanahankan tinggal terima permohonan.

### **Penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda**

penyelesaian kasus sertifikat ganda dapat dilakukan melalui 2 (dua) langkah, yakni melalui mediasi maupun jalur litigasi (pengadilan). Proses litigasi menghasilkan putusan yang bersifat pertentangan (adversarial) yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, bahkan cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif, dan menimbulkan permusuhan diantara pihak yang bersengketa. Beberapa permasalahan tanah, bisa diselesaikan dengan baik oleh kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional) melalui "mediasi".

Secara etimologi (bahasa), mediasi berasal dari bahasa latin yaitu *mediare* yang berarti berada di tengah karena seorang yang melakukan mediasi (*mediator*) harus berada di tengah orang yang bertikai. Dari segi terminology (istilah) terdapat banyak pendapat yang memberikan penekanan yang berbeda tentang mediasi, setidaknya ada beberapa batasan atau definisi yang bisa dijadikan acuan, salah satu di antaranya adalah definisi yang diberikan oleh the Nasional Alternatif Dispute Resolution Advisory Council.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa dan konflik melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Adapun mediator, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, mediator adalah pihak yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa atau konflik tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian. Mediasi dapat dilakukan terhadap sengketa atau konflik yang bukan kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Penyelesaian Melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional dalam menangani sengketa pertanahan, secara structural menjadi tugas dan fungsi Sub Direktorat Penyelesaian Sengketa Hukum pada Badan Pertanahan Nasional, Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Wilayah BPN

Propinsi dan Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Selain itu berdasarkan PMNA/KBPN no. 1 Tahun 1999, dibentuk Sekretariat Penanganan Sengketa Pertanahan pada Badan Pertanahan Nasional yang secara fungsional bertugas untuk membantu penanaan sengketa pertanahan. Ketentuan tersebut berlaku *mutatis – mutandis* bagi

Kantor Wilayah BPN Propinsi maupun Kantor Pertanahan kabupaten/Kota.

Berdasarkan pembahasan yang sudah dikemukakan diatas, banyak konten materi yang sudah disampaikan kepada para masyarakat pada kesempatan kegiatan PKM kali ini. Diharapkan para masyarakat dapat menggunakan informasi dan ilmu yang sudah disampaikan pada kegiatan PKM supaya dapat bermanfaat untuk kedepannya.

### **Kesimpulan**

Berdasarkan pemaparan kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat Team pengabdian mahasiswa/mahasiswi yang telah dilaksanakan di kelurahan lengkong karya adalah:

- a. bahwa umumnya para masyarakat masih kurang mengetahui terkait dengan sertifikat ganda pada kepemilikan tanah terutama dalam factor factor apa saja yang dapat menyebabkan sertifikat ganda pada tanah, disebabkan masih minimnya informasi yang didapat oleh masyarakat diakibatkan kurangnya sosialisasi dari instansi terkait.
- b. bahwa penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi di masyarakat terkait dengan sertifikat ganda pada kepemilikan tanah telah memiliki alur penyelesaian melalui badan pertanahan nasional dengan cara mediasi yang difasilitasi oleh instansi tersebut dan jika masih kurang memuaskan maka dapat dilakukan melalui jalur litigasi..

### **Daftar Pustaka**

Ali Ahmad Chomzah, 2002, Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberi Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat dan Permaasalaahannya, Jakarta, penerbit Presatasi Pustaka.

Badan Peratanahan Nasional, Pengarahan Direktur Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah Pada Rapat konsultasi Teknis

**Adi Sutra Pernama, Doni Ferdinan, Dedy Mulyadi, Martua Panggabean, Yatno Sugianto1.Meningkatkan Kesadaran Masyarakat Terhadap Dampak Kenakalan Remaja Pada Kelurahan Pondok Jagung Timur Serpong Utara Tangerang**

Para Kepala Bidang Hak-Hak Atas Tanah  
Seluruh Indonesia, Jakarta, 15 Juli 2003  
Elza syarif (2012). menuntaskan Sengketa  
Tanah Melalui Pengadilan Khusus  
Pertanahan ( Jakarta Kepustakaan Populer  
Gramedia ,)

M. Mukhsin jamali( 2007). Mengelola  
Konflik Membangun Damai, Semarang.  
Penerbit : Rasail Media Grup.

Suparto Wijoyo.(2003). Penyelesaian  
Sengketa Lingkungan (Environmental  
Disputes Resolution), (Surabaya: Airlangga  
University Press)