ANALISIS FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA SENGKETA SERTIFIKAT GANDA DAN PENYELESAIAN NYA BERDASARKAN HUKUM PERTANAHAN

# 1Rendy Kemal sudiran 2Richky Abdul Putra

1 Fakultas Hukum, Universitas pamulang,

2 Fakultas Hukum, Universitas pamulang,

*E-mail: 1*[*Justrichky@gmail.com,*](mailto:Justrichky@gmail.com,) *2*[*Rendykemal27@gmail.com*](mailto:Rendykemal27@gmail.com)*,*

# ABSTRAK

Sampai saat kini permasalahan sertifikat tanah ganda atau yang lebih dikenal dengan tanah sengketa masih tetap semarak, dan merupakan permasalahan lama yang belum terselesaikan. Fenomena kasus "sertifikat ganda ", menimbulkan sengketa perdata antar para pihak, untuk membuktikan jaminan kepastian hukum atas tanah. Hal ini juga dapat merusak kerukunan di masyarakat dan kerugian bagi pihak yang bersengketa. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mencari penyebab terjadinya sertifikat ganda serta upaya penyelesaian nya. Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif.hasil penelitian bahwa penyebab terjadinya setifikat ganda pada 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.untuk menyelesaikan sengketa tersebut, maka dapat dilakukan dengan melalui pengaduan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk dilakukan identifikasi masalah, mengumpulkan data, melakukan analisis, dan menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian masalah. Bilamana salah satu pihak tidak menerima hasil putusan BPN, maka dapat mengajukan ke Lembaga Peradilan guna pembuktian keabsahan sertipikat tanah, sehingga dapat dibatalkan sertifikat tanah yang tidak sesuai dengan hukum Pendaftaran tanah.

# Kata Kunci : Sertifikat ganda ; sengketa ; lembaga peradilan

***ABSTRACT***

*Until now, the issue of dual land certificates or better known as disputed land is still rife, and is an old problem that has not been resolved. The phenomenon of the case of "dual certificates", creates civil disputes between parties, to prove legal certainty over land. This can also damage the harmony in society and harm the disputing parties. Therefore, this study*

*aims to find the cause of the double occurrence and its solution. This research method uses normative legal research methods. The results showed that the cause of the occurrence of double certificates at the National Land Agency was due to the absence of data on land parcels, both registered and unregistered. Lands registered at the Land Office must be recorded and written off on the registration map, so that when the land is re-registered, it can be seen whether the land has been certified or not. to resolve disputes can be done by submitting a complaint to the National Land Agency for problem solving, data collection, analysis, and compiling reports on research results to be used as problem solving materials. If one of the parties does not accept the results of the BPN decision, it can submit to the Judiciary Institution to prove the validity of the land certificate, so that the land certificate can be canceled which is not in accordance with the land registration law.*

# *Keyword : double certificate ; dispute ;court institution*

**PENDAHULUAN**

**Latar Belakang Masalah**

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. Mengingat isu yang menjadikan bertambahnya konflik pertanahan selalu muncul dengan bertambahnya jumlah penduduk, kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi,tuntutan pembangunan, peningkatan kesadaran masyarakat tentang hukum.Masing masing penguasaan hak atas tanah dalam hukum tanah nasional meliputi,hak bangsa Indonesia atas tanah pasal 1 ayat 1, dan hak menguasai negara pasal 2 ayat 1 dan 2 undang-undang pokok agraria meliputi serta hak-hak perseorangan atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah (primer dan sekunder) dan hak jaminan atas tanah.

Sengketa atas tanah sering diributkan karena ketidakadilan, ketidaksejahteraan, kesenjangan sosial, dan lain sebagainya. Maksud tanah sebagai objek sengketa di sini bukan tanah dalam segala aspek, tetapi tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak[[1]](#footnote-1) Hak, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 dan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agrararia (UUPA), terbagi kepada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak membuka tanah, hak sewa untuk bangunan, dan hak memungut hasil hutan[[2]](#footnote-2). Undang-undang juga mewajibkan kepada pemegang hak untuk mendaftarkan masing-masing tanahya. Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah, Jaminan perlindungan hukum dalam hal Pertanahan yang saat ini diatur dalam Undang Undang Pokok Agraria (UUPA).

Pendaftaran tanah juga bertujuan untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan, dan sebagainya. Hal tersebut guna tersedianya informasi dari pelaksanaan pendaftaran tanah yang dapat dijadikan sebagai data-base bagi pemerintah dalam proses pembuatan sertifikat tanah.

Secara khusus terhadap pengaturan mengenai bukti atas kepemilikan tanah sebagaimana telah diatur dalam pasal 19 ayat 2 UUPA dan Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 pasal 1, bahwa sertifikat adalah bukti tanda hak atas tanah. Akan tetapi pada kenyataannya masih banyak orang yang menempati maupun membangun rumah diatas tanah yang bukan miliknya atau diatas tanah sengketa tanpa memiliki surat kepemilikan hak atas tanah bahkan yang membuat sertifikat diatas tanah yang bersertifikat[[3]](#footnote-3). “Pengertian sertifikat adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh Negara atas dasar Undang-undang. Maka, sertipikat 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[[4]](#footnote-4).”.hanya saja, masih dipertanyakan keefektifannya dalam timbul permasalahan

mengenai penerbitan sertifikat ganda pada satu bidang tanah.

Sertifikat 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[[5]](#footnote-5). Hal yang demikian disebut pula sertipikat tumpang tindih (Overlapping), baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut[[6]](#footnote-6). sertifikat ganda harus dilihat kasusnya, karena bisa disebabkan berbagai hal, apakah digandakan oleh pihak luar atau karena sudah terbit diterbitkan lagi. Lahirnya sertifikat ganda, tidak lepas dari tindakan pejabat kantor pertanahan itu sendiri, seperti membatalkan sebuah sertifikat yang lama dan menerbitkan sertifikat yang baru untuk dan atas nama orang lain tanpa sepengetahuan pemilik yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah yang lama. Bahkan penerbitan sertifikat yang baru dilakukan oleh Pejabat kantor Pertanahan tanpa prosedur hukum. Disamping itu sertifikat ganda biasa juga disebabkan oleh tidak dilaksanakannya UUPA dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggung jawab, disamping adanya orang yang berusaha untuk memperoleh keuntungan pribadi.

Munculnya Sertifikat ganda disebabkan beberapa hal sebagi berikut:

1. Sewaktu dilakukan pengukuran atau penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah
2. Adanya surat bukti atau pengakuan hak yang ternyata terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau tidak berlaku lagi
3. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.

Untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda tidak ada jalan lain harus mengoptimalkan administrasi pertanahan dan pembuatan peta pendaftaran tanah. Hal ini harus dilakukan untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda. Dengan adanya peta pendaftaran tanah dan administrasi pertanahan yang baik, kesalahan penempatan letak dan batas dapat diketahui sedini mungkin. Terhadap sertifikat cacat hukum tersebut harus dilakukan pemblokiran (diberi catatan pada buku tanah), dihentikan (prosesnya ditahan), dimatikan (nomor haknya dicoret dari buku tanah), dibatalkan bila kasusnya telah selesai.

Sertifikat ganda jelas membawa akibat ketidak pastian hukum pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Beberapa persoalan yang muncul akibat sertifikat ganda adalah siapa yang berwenang untuk membatalkan salah satu dari 2 (dua) sertifikat. Oleh karena itu pengadilan harus menentukan, menilai, serta memutus siapakah yang berhak memiliki tanah terperkara berdasarkan bukti- bukti dan kesaksian para saksi.apabila pengadilan telah memutus perkara pemilikan tanah yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), pihak yang dimenangkan harus mengajukan permohonan kepada kepala BPN/ kantor pertanahan, yang membatalkan sertifikat tanah pihak yang dikalahkan[[7]](#footnote-7).

Sengketa yang berkaitan dengan sertifikat ganda yang terjadi di masyarakat hampir terjadi di seluruh Indonesia, untuk memberikan informasi dari keadaan yang sebenarnya, karena semua itu berkaitan dengan tujuan pemerintah untuk mewujudkan tertib pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, pemeliharaan data pertanahan dan lingkungan hidup. Dengan demikian, permasalahan penelitian ini yaitu factor factor mengenai penyebab terjadinya sertifikat ganda pada tanah yang diterbitkan oleh badan pertanahan nasional ( BPN ) dan bagaimana penyelesaian terhadap sertifikat ganda oleh badan pertanahan nasional dan Pengadilan tinggi tata usaha negara ( PTUN) adapun tujuan dalam penelitian ini dilakukan yaitu untuk menganalisis terkait dengan penyelesaian sengketa sertifikat ganda yang terjadi di masyarakat.

**Rumusan Masalah**

* + 1. Apa saja factor factor mengenai penyebab terjadinya sertifikat ganda pada tanah yang diterbitkan oleh badan pertanahan nasional ( BPN )
    2. bagaimana upaya yang dapat dilakukan untuk penyelesaian terhadap sertifikat ganda ?

# METODE PENELETIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif ( Legal Research), yaitu difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah –kaidah atau norma - norma dalam hukum positif. Penelitian hukum normatif bersifat preskriptif dengan menggunakan koherensi antara norma hukum, prinsip - prinsip hukum, maupun doktrin hukum, guna menjawab isu hukum yang sedang di hadapi[[8]](#footnote-8).

Adapun pendekatan permasalahan yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Sumber data penelitian terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yakni peraturan perundang- undangan dan bahan hukum sekunder yakni buku-buku, karya ilmiah, artikel-artikel, jurnal, kamus, baik kamus bahasa maupun kamus hukum, dan tulisan lainnya.

Analisis data penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif, berdasarkan sudut pandang ilmu hukum guna dapat ditarik suatu kesimpulan. Analisis data kualitatif digunakan peneliti untuk menafsirkan dan mengurai data yang diperoleh, kemudian disusun secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas tanpa dipergunakannya rumus atau angka[[9]](#footnote-9).

# PEMBAHASAN

**Faktor-Faktor Terjadinya Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional ( Bpn )**

Pendaftaran tanah perlu dilakukan untuk memberikan kepastian hukum terhadap orang yang menguasai dan memiliki tanah agar nantinya mempunyai kekuatan hak didepan hukum dan Negara. Jadi misalnya seseorang memiliki tanah tapi belum ada sertifikatnya otomatis belum bisa diakui dan hanya bisa mengatakan bahwa tanah tersebut adalah tanahnya dan mungkin saja orang lain ikut mengakuinya juga, karna itulah pentingnya pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat di atas tanah yang dimiliki agar seseorang mempunyai dasar kepemilikan hak atas tanah.

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. Namun nyatanya sampai saat ini masih sering terjadi kasus tentang sertifikat ganda dimana satu bidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat.

Tidak sedikit korban yang jatuh karena mempersoalkan atau mempertahankan beberapa persegi tanah saja. Dari tahun ke tahun, jumlah kasus di bidang pertanahan di Indonesia terus meningkat. Dalam kurun dua tahun saja, jumlah kasus tanah yang dilaporkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia meningkat lima ribu kasus.

Sengketa pertanahan juga bisa dikatakan sebagai proses interaksi antara dua orang atau lebih atau kelompok yang masing-masing memperjuangkan kepentingannya atau objek yang sama, yaitu tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah seperti air, tanaman, tambang dan juga udara yang berada dibatas tanah yang bersangkutan[[10]](#footnote-10).

Secara umum, sengketa pertanahan yang timbul di Indonesia dapat dikelompokkan ke dalam 4 klasifikasi permasalahan, yaitu permasalahan yang berkaitan dengan[[11]](#footnote-11):

1. Pengakuan kepemilikan atas tanah;
2. Peralihan hak atas tanah;
3. Pembebanan hak dan
4. Penduduk an eks tanah partikelir.

Elza Syarief mengemukakan pendapat bahwa, secara umum sengketa tanah timbul akibat faktor-faktor sebagai berikut[[12]](#footnote-12):

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

Macam-macam sengketa tanah yang timbul antara lain berkaitan dengan, warisan, penertiban sertifikat, perbuatan hukum peralihan hak atas tanah (hibah, jual, beli) dan pembebasan tanah untuk kepentingan umum.Penyebab Timbulnya Sengketa Tanah yang berSertifikat Ganda Tanah sekarang sudah merambah kepada persoalan sosial yang kompleks dan memerlukan pemecahan dengan pendekatan yang komprehensif. Perkembangan sifat dan substansi kasus sengketa pertanahan tidak lagi hanya persoalan administrasi pertanahan yang dapat diselesaikan melalui hukum administrasi, tapi kompleksitas tanah tersebut sudah merambah kepada ranah politik, sosial, budaya dan terkait dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia[[13]](#footnote-13).

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 suratsurat 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 memanfaatkanya dengan baik sehingga di ambil alih oleh orang lain dan kemudian di manfaatkan karna merasa bahwa tanah tersebut tidak bertuan atau tidak ada pemiliknya. Karena 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 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, 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 Sertifikat Ganda

Badan Pertanahan Nasional selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Secara normatif, BPN adalah satu-satunya lembaga atau institusi di Indonesia yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanat dalam mengelolah bidang pertanahan, sesuai dengan Undang- Undang Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menyatakanbahwa BPN melaksanakan tugas dibidang pertanahan secara regional dan sektoral Melalui Perpres yang sama, pemerintah juga telah memperkuat peran dan posisi BPN dengan membentuk Deputi V yang secara khusus mengkaji dan menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan.

Begitu juga dalam sengketa sertifikat ganda, BPN juga berwenang melakukan negosiasi, mediasi dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas suatu kesepakatan di antara para pihak. Kantor wilayah BPN yaitu di Provinsi dan Kabupaten/Kotamadya, hanya bisa sampai pada putusan penyelesaian masalah, sedangkan tindak lanjut administrasi pertanahan tetap dilakukan BPN Pusat.

Dalam penanganannya BPN juga memiliki mekanisme tertentu dalam menangani dan menyelesaikan perkara atau sengketa pertanahan dalam hal ini termasuk juga sengketa sertifikat ganda yaitu:

1. Sengketa tanah biasanya diketahui oleh BPN dari pengaduan.
2. Pengaduan ditindaklanjuti dengan mengidentifikasikan masalah. Dipastikan apakah unsur masalah merupakan kewenangan BPN atau tidak.
3. Jika memang kewenangannya, maka BPN meneliti masalah untuk membuktikan kebenaran pengaduan serta menentukan apakah pengaduan beralasan untuk diproses lebih lanjut.
4. Jika hasil penelitian perlu ditindaklanjuti dengan pemeriksaan data fisik administrasi serta yuridis, maka kepala kantor dapat mengambil langkah berupa pencegahan mutasi (status quo).
5. Jika permasalahan bersifat strategis, maka diperlukan pembentukan beberapa unit kerja. Jika bersifat politis, sosial, dan ekonomis maka tim melibatkan institusi berupa DPR atau DPRD, departemen dalam negeri, pemerintah daerah terkait.
6. Tim akan menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian masalah.

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”[[14]](#footnote-14).

Penyelesaian sertifikat ganda 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 ditengah 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 Resolusion Advisory Council[[15]](#footnote-15). 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[[16]](#footnote-16).

Secara umum, dalam kamus besar Bahasa Indonesia, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan mediasi adalah proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam menyelesaikan suatu perselisihan sebagai penasehat[[17]](#footnote-17). Sedangkan pengertian perdamaian menurut hukum positif sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 1851 KUHP (Kitab Undangundang Hukum Perdata) adalah suatu perjanjian di mana kedua belah pihak dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung atau mencegah timbulnya suatu perkara kemudian[[18]](#footnote-18).

Dalam penyelesaiaan sengketa melalui cara mediasi, kedua belah pihak sepakat mencari nasehat dari pihak ketiga. Penyelesaian sengeketa melalui mediasi dilakukan atas dasar kesepakatan antara para pihak yang bersengketa bahwa masalah mereka akan dislesaikan melalui bantuan mediator. Pihak ketiga yang memberikan bantuan ini bersifat netral serta independen, dalam artian tidak dapat diinterversi oleh pihak lainnya. Apabila dalam musyawarah tersebut tercapai kesepakatan diantara para pihak, maka dibuatkan perjanjian bersama untuk didaftarkan di pengadilan. Tetapi jika gagal, mediator menyampaikan anjuran tertulis kepada para pihak. Apabila anjuran tertulis yang diberikan mediator tidak mendapat tanggapan atau ditolak para pihak yang bersengketa maka dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.

Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi.

Penyelesaian ini dilakukan apabila usaha-usaha musyawarah tidak tercapai, penyelesaian sengketaa pertanahan melalui jalur pengadilan sering memakan waktu yang lama. Lamanya berperkara ini banyak disebabkan karenaa kemungkinan berperkara sekurang-kurangnya 3 sampai 4 tahap.

Pertama, pada tingkat pengadilan negeri yang akan berlangsung relatif cepat, karenaa ada petunjuk Mahkamah Agung bahwa dalam berperkara dislesaikan dalam enam bulan. Namun dalam prekteknya bisa berbulan-bulan bahkan sampai setahun.

Kedua, pada tingkat pengadilan tinggi seperti halnya dalam pengadilan negeri, perkara sering berlangsung lama. Disamping itu pemeriksaan perkara melalui pengadilan sering kali dihantui adanya anggapan bahwa pengadilan lebih mementingkan dirinya sndiri saja atau lebih dikenal dengan sebutan mafia peradilan.

Ketiga, pada tingkat kasasi sering terjadi keterlambatan dalam pemeriksaan. Hal ini disebabkan karenaa antrian pemeriksaan dalam acara kasasi yang lama sekali disebabkan banyaknya perkara kasasi yang ditangani.

Keempat, pada peninjuan kembali juga memakan waktu yang sangat lama dalam pemeriksaannya.

Apabila penggugat mengajukan gugatan Tata Usaha Negara karenaa disebabkan usaha musyawarah melalui mediasi yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten tidak menemui titik temu, sehingga harus diselesaikan melalui Lembaga Peradilan. Gugatan karenaa dianggap telah salah menerbitkan sertipikat diatas tanah yang dikuasainya. Gugatan ditujukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara dan badan pertanahan nasional akan bertindak sebagai Tergugat. Selama proses pemeriksaan di Pengadilan kuasa hukum Kepala Kantor akan mempertahankan sertipikat yang diterbitkan dan untuk mendukungnya pihak kuasa hukum kepala kantor akan menyarankan kepada Majelis Hakim untuk memanggil pemegang sertfikat hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa agar ikut sebagai pihak di dalam perkara, sehingga pemegang hak dapat membela kepentingannya di

depan pengadilan. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten dan pemegang hak bersama-sama dan saling mendukung mempertahankan sertipikat objek sengketa sampai upaya hukum terakhir. Sementara menunggu putusan pengadilan sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Kepala Kantor untuk mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan.

Apabila sertifikat hak atas tanah yang digugat dinyatakan batal oleh Pengadilan Tata Usaha Negara, maka pihak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten akan melakukan upaya hukum banding dan jika di tingkat banding tetap membatalkan sertipikat tersebut maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten akan mengajukan upaya hukum sampai ketingkat kasasi dan peninjauan kembali keepada Mahkamah Agung. Jika ternyata upaya hukum yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten tetap ditolak hingga upaya peninjauan kembali, maka Kantor Pertanahan Kabupaten atas perintah putusan pengadilan akan membatalkan sertipikat dan disertai permohonan yang diajukan oleh Penggugat.

# KESIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti dapat mengambil kesimpulan yaitu :factor penyebab munculnya Sertifikat Ganda adalah Kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan tidak memanfaatkanya dengan baik sehingga di ambil alih oleh orang lain dan kemudian di manfaatkan karna merasa bahwa tanah tersebut tidak bertuan atau tidak ada pemiliknya. serta Adanya kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali sertifikat yang sebenarnya sudah ada dengan memanfaatkan kelemahan lembaga Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan. Bilamana salah satu pihak tidak menerima hasil putusan BPN, maka dapat mengajukan ke Lembaga Peradilan guna pembuktian keabsahan sertipikat tanah, sehingga dapat dibatalk an sertifikat tanah yang tidak sesuai dengan hukum Pendaftaran tanah.

# DAFTAR PUSTAKA

**Buku**

Abdurrahman (1995) . *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*. Bandung.

Chomzah , A.A. ( 2003) *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III-Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV-Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah***.** Jakarta: Prestasi Pustaka.

Isnur, Y.E. (2012) Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

Jamali, M.M. ( 2007) Mengelola Konflik Membangun Damai,. Semarang: Rasail Media Grup.

Marzuki, P.M. ( 2011 ) Penelitian Hukum, cetakan ke-11 Jakarta:Kencana.

Soendari, Tjutju. (2012). Metode Penelitian Deskriptif. Bandung, UPI. Stuss, Magdalena & Herdan, Agnieszka, 17

Santoso, U. (2005), *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah,* Jakarta: Prenada Media

Santoso,U. (2012) Hukum Agraria Kajian Komprehe - sif . Surabaya: Prenada Media Group.

Subekti & Tjitrosudibio( 1985), Kitab Undang-undang Hukum Perdata, (Jakarta: Pradnya Paramita,

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

Sutedi A,SH.M,H.(2021) *Sertifikat Hak Atas Tanah,* Jakarta ; Sinar Grafika

Syarif,E.(2012) menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan (Jakarta Kepustakaan Populer Gramedia.

**Jurnal**

Nae, Fandri Entiman, *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanahyang Sudah Bersertipikat*. (Jurnal Lex Privatum, Vol. I/No.5, h.62)

# Undang Undang

Republik Indonesia, Undang undang Nomor 5 Tahun 1960,Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

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).

1. Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehe - sif (Surabaya: Prenada Media Group,2012), 4. [↑](#footnote-ref-1)
2. Undang-Undang Pokok Agrararia Pasal 16 dan 53. [↑](#footnote-ref-2)
3. EkoYulianIsnur, *Buku tata car amengurus segala macamsuratrumah dantanah* Hal.16 [↑](#footnote-ref-3)
4. Nae, Fandri Entiman, *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanahyang Sudah Bersertipikat*. (Jurnal Lex Privatum, Vol. I/No.5,2013), h.62 [↑](#footnote-ref-4)
5. Ali Achmad Chomzan. Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberi Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat dan Permaasalaahannya, Jakarta, Presatasi Pustaka, hlm. 139 [↑](#footnote-ref-5)
6. Ibid, hlm. 139 [↑](#footnote-ref-6)
7. Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah,(* Jakarta Sinar Grafika 2012),hlm.10 [↑](#footnote-ref-7)
8. Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, cetakan ke-11 (Jakarta:Kencana,2011).hlm. 93. [↑](#footnote-ref-8)
9. Soendari, Tjutju. (2012). Metode Penelitian Deskriptif. Bandung, UPI. Stuss, Magdalena & Herdan, Agnieszka, 17 [↑](#footnote-ref-9)
10. Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah,* (Jakarta: Prenada Media, 2005), h.23 [↑](#footnote-ref-10)
11. Abdurrahman. *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, (Bandung: Alumni, 1995), h.85 [↑](#footnote-ref-11)
12. Elza syarif, menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan ( Jakarta Kepustakaan Populer Gramedia , 2012) hal. 23 [↑](#footnote-ref-12)
13. Eko Yulian Isnur, Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012), hlm. 9 [↑](#footnote-ref-13)
14. Suparto Wijoyo, *Penyelesaian Sengketa Lingkungan (Environmental Disputes Resolution),* (Surabaya: Airlangga University Press, 2003), h.99 [↑](#footnote-ref-14)
15. M. Mukhsin jamali, Mengelola Konflik Membangun Damai, (Semarang: Rasail Media Grup, 2007) hal.106 . [↑](#footnote-ref-15)
16. Pasal 12 ayat (5) 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). [↑](#footnote-ref-16)
17. Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 2000), 640 selanjutnya ditulis Penyusun Kamus Pusat Pembinaan [↑](#footnote-ref-17)
18. Subekti & Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1985), [↑](#footnote-ref-18)