**KAJIAN YURIDIS PENYELESAIAN KASUS SENGKETA TANAH AKIBAT ADANYA SERTIPIKAT GANDA**

1Oky Vemriyanti Nur Suci, 2Siti Rukmana

1 Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

2Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

*E-mail: 1*[*okyvemy@gmail.com*](mailto:okyvemy@gmail.com)*,* [*2sitirukmana925@yahoo.com*](mailto:2sitirukmana925@yahoo.com)

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui hal apa saja yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda dan bagaimana penyelesaian yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional di Tangerang Selatan untuk mengatasi sengketa sertipikat ganda. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris. Berdasarkan tujuan penelitian ini maka kesimpulan yang didapatkan yaitu: 1. Hal – hal yang menyebabkan terjadinya sertipikat ganda adalah dari kelalaian pemilik tanah sehingga orang lain mengambil alih tanahnya, adanya kesalahan administrasi baik dari kelurahan maupun pemerintah yaitu tidak adanya data sertipikat yang sudah didaftarkan. 2. Penyelesaian yang dilakukan oleh kantor Badan Pertanahan yaitu dengan cara mediasi kedua belah pihak dengan mediator kantor Pertanahan. Apabila musyawarah mufakat antara kedua belah pihak tidak tercapai maka sengketa tersebut akan diselesaikan melalui Peradilan. Sertipikat ganda dapat diartikan sebagai sertipikat yang berisi keterangan satu bidang tanah dalam dua sertipikat atau lebih yang mempunyai data kepemilikan yang berbeda. Akibat hukum adanya sertipikat ganda yaitu kerugian salah satu pihak serta dapat menimbulkan pencabutan sertipikat berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Kata Kunci: Penyelesaian, Sengketa, Sertifikat Ganda

***ABSTRACT***

*This study aims to find out what causes double certificates to occur and how the settlement is carried out by the National Land Agency in South Tangerang to resolve dual certificate disputes. The method used in this study is a empirical juridical method. Based on the purpose of this study, the conclusions obtained are: 1. Things that cause double certificates are from the negligence of the land owner so that other people take over the land, there is an administrative error from both the village and the government, namely the absence of certificate data that has been registered. 2. The settlement carried out by the Land Agency office is by mediating both parties with the Land office mediator. If consensus deliberation between the two parties is not reached, the dispute will be resolved through the Court. Dual certificates can be interpreted as certificates containing information on one parcel of land in two or more certificates that have different ownership data. The legal consequences of having multiple certificates are the loss of one party and may lead to the revocation of the certificate based on the Decision of the State Administrative Court.*

*Keyword: Settlement, Dispute, Double Certificate*

**PENDAHULUAN**

**Latar Belakang Masalah**

Menurut Pasal 16 UUPA*[[1]](#footnote-1),* hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai dan diberikan kepada setiap orang dan atau badan hukum adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain sebagainya. Hak milik atas tanah memberikan kewenangan penggunaan tanah untuk segala macam keperluan dengan jangka waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu. Sedangkan hak guna usaha hanya untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk keperluan pertanian (perkebunan), perikanan atau peternakan. Demikian juga dengan hak guna bangunan hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah milik orang lain atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Munculnya berbagai masalah mengenai tanah menunjukkan bahwa penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah di negara kita ini belum tertib dan terarah. Masih banyak penggunaan tanah yang saling tumpang tindih dalam berbagai kepentingan yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Disamping itu, fakta juga menunjukkan bahwa penguasaan dan pemilikan tanah masih timpang. Ada sekelompok kecil masyarakat yang memiliki tanah secara liar dan berlebihan, dan ada juga sekelompok besar masyarakat yang hanya memiliki tanah dalam jumlah sangat terbatas. Bahkan banyak pula yang sama sekali tidak memiliki, sehingga terpaksa hidup sebagai penggarap. Tidak jarang pula, dan bukan barang aneh, timbul ihwal penguasaan tanah oleh oknum-oknum tertentu secara sepihak. Dapat dikatakan sengketa di bidang pertanahan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahan maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial dan politik.[[2]](#footnote-2)

Berbagai macam permasalahan itu salah satunya adalah tentang sertipikat ganda yang sampai saat ini belum ada penyelesaiannya di tingkat Badan Pertanahan Nasional (BPN) ataupun Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Pemerintah dalam menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah, menjadikan kepastian letak dan batas setiap bidang tanah sebagai faktor dan prioritas utama yang tidak dapat diabaikan.[[3]](#footnote-3)

Badan Pertanahan Nasional berperan dalam membantu dan melayani masyarakat dalam mendapatkan haknya dibidang pertanahan, serta dalam membantu masyarakat untuk dapat menemukan jalan penyelesaian bila mana terdapat sengketa antar masyarakat mengenai haknya dibidang pertanahan. Salah satu alternatif penyelesaian sengketa (tanah) adalah melalui upaya mediasi. Mediasi sebagai penyelesaian sengketa alternatif menawarkan cara penyelesaian sengketa yang khas. Karena prosesnya relatif sederhana, maka waktunya singkat dan biaya dapat ditekan. Penyelesaian sengketa melalui mediasi di bidang pertanahan, harus sering dilakukan oleh aparat Badan Pertanahan Nasional, namun di dalam pembicaraannya belum begitu dikenal oleh masyarakat. Hal ini disebabkan adanya pemahaman yang sempit mengenai penyelesaian sengketa itu sendiri, adanya kekurang percayaan pada efektivitas pelaksanaan putusan mediasi dan kekhawatiran akan menimbulkan kerancuan dan pemanfaatan lembaga arbitrase yang telah ada.

**Rumusan Masalah**

1. Hal apa saja yang menyebabkan terjadinya sertipikat ganda?
2. Bagaimana cara penyelesaian sengketa tanah akibat dari adanya sertipikat ganda?

**METODE PENELITIAN**

Metode Penelitian yang digunakan untuk penulisan penelitian ini yaitu jenis penelitian yuridis empiris, yaitu dengan cara mengkaji atau mengimplementasikan ketentuan hukum positif terhadap perilaku masyarakat dan kontrak secara faktual pada setiap peristiwa hukum tertentu.[[4]](#footnote-4)Untuk mendukung penelitian empiris, maka penelitian ini juga dilakukan dengan metode normatif, yaitu penelitian berdasarkan Peraturan Perundang – undangan, fakta – fakta, dan teori – teori yang berkaitan dengan penyelesaian terhadap sertifikat ganda oleh Badan Pertanahan Nasional di Tangerang Selatan.

**PEMBAHASAN**

**Penyebab Terjadinya Sertipikat Ganda**

Dalam pasal 19 ayat 1 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria, telah dijelaskan bahwa tujuan diadakannya pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Pasal ini ditujukan kepada pemerintah sebagai pemegang kekuasaan tertinggi atas tanah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Selain itu, dalam pasal 23, pasal 32 dan pasal 38 UUPA disebutkan: “Hak milik, hak guna bangunan dan hak guna bangunan untuk setiap peralihan, penghapusannya dan pembebanan dengan hak-hak lain harus didaftarkan, dalam hal ini merupakan kewajiban bagi yang memiliki hak tersebut, dengan maksud agar mendapat kepastian hukum mengenai haknya.” Kewajiban ini perlu ditegaskan agar yang memiliki hak tidak melalaikan kewajibannya yaitu mendaftarkan sertifikat tanahnya.

Berdasarkan pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 dijelaskan tujuan diadakannya pendaftaran tanah yaitu sebagai berikut:

1. 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.
2. 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.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.[[5]](#footnote-5)

Dalam prakteknya, kepastian hukum dalam pendaftaran tanah seringkali tidak sesuai dengan yang diharapkan. Di beberapa daerah, banyak kasus terjadi karena adanya sertifikat ganda. Sertifikat ganda adalah sertifikat yang menggambarkan bidang tanah yang sama. Dengan demikian, satu bidang tanah digambarkan dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih dengan data yang berbeda. Hal semacam ini disebut juga dengan “Tumpang Tindih Sertifikat”, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian tanah. Tidak termasuk dalam kategori sertipikat ganda yaitu:

1. Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang hilang.
2. Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang rusak.
3. Sertipikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang dibatalkan. Hal ini disebabkan karena sertipikat – sertipikat dimaksud diatas telah dinyatakan dan tidak berlaku sebagai tanda bukti.
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik maupun diatas Hak Pengelolaan, karena menurut peraturan perundangundangan yang berlaku, hal yang dimaksud memang dimungkinkan.

Sertifikat ganda sering terjadi di daerah yang masih kosong, belum berkembang dan di daerah perbatasan kota yang belum ada peta pendaftaran tanah untuk lokasi tersebut. Masalah pertanahan dari dulu hingga sekarang merupakan masalah yang sering terjadi dan penyelesaiannya terkadang berakhir dengan sengketa.[[6]](#footnote-6) Sertipikat ganda dapat terjadi karena beberapa kekeliruan teknis sebagai berikut:

1. Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah danbatas-batas yang salah
2. Adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi
3. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya
4. Kasus penerbitan lebih dari satu sertipikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan. Latar belakang kasus tersebut adalah sengketa harta warisan yaitu oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain (tidak diketahui oleh anak-anaknya) dan telah diterbitkan sertipikat atas nama pembeli, dan kemudian para ahli warisnya mensertipikatkan tanah yang sama, sehingga mengakibatkan terjadi sertipikat ganda, karena sertipikat terdahulu ternyata belum dipetakan. Dalam UUPA, pembatalan hak atas tanah merupakan salah satu sebab hapusnya hak atas tanah.[[7]](#footnote-7)

Hal yang dapat dilakukan untuk mencegah timbulnya sertipikat ganda adalah melalui program Pengadaan Peta Pendaftaran Tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Namun pelaksanaan pengadaan peta pendaftaran tanah ini membutuhkan dana dan waktu, sehingga pengadaannya dilakukan secara bertahap melalui pendekatan pengukuran desa per desa.

**Penyelesaian Sengketa Akibat Adanya Sertipikat Ganda**

Tidak bisa dipungkiri kasus sertifikat ganda masih sering ditemui. Sebidang tanah yang memiliki dua sertifikat dapat menyebabkan sengketa tanah. Bahkan, kasus tersebut dibawa ke pengadilan untuk membuktikan hak atas tanah. Sertipikat ganda adalah bidang-bidang tanah yang mempunyai lebih dari satu sertipikat sehingga kepemilikan hak atas bidang-bidang tanah tumpang tindih seluruhnya atau sebagian. Sertifikat ganda ini terjadi karena sertifikat tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi wilayah. Jika ini terjadi, harus ada pembatalan dari salah satu pihak dengan memeriksa dokumen pendukung. Tidak jarang pembuktian perkara dilakukan melalui proses menuju pengadilan.

Peran yang dilakukan BPN sebagai pelayan masyarakat di bidang pertanahan antara lain adalah[[8]](#footnote-8) :

1. Mengelola data untuk menyelesaikan perkara di bidang pertanahan
2. Menampung gugatan-gugatan, menyiapkan bahan memori jawaban, menyiapkan memori banding, memori kontra, memori kasasi, memori peninjauan kasasi atas perkara yang diajukan melalui peradilan terhadap perorangan dan badan hukum yang merugikan negara;
3. Mengumpulkan data masalah dan sengketa pertanahan;
4. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan mengenai penyelesaian sengketa tanah;
5. Menelaah dan menyiapkan konsep pembatalan hak atas tanah yang cacat administrasi berdasarkan kekuatan keputusan pengadilan;
6. Dokumentasi.

Kasus sertifikat berganda berbeda dengan kasus sertifikat palsu. Dalam kasus sertifikat ganda, kedua sertifikat tersebut sah karena diterbitkan Kantor Pertanahan. Badan Pertanahan Nasional memiliki mekanisme tertentu dalam menangani dan menyelesaikan perkara sengketa pertanahan dalam hal ini termasuk sengketa yang dikarenakan sertifikat ganda, yaitu[[9]](#footnote-9):

1. Sengketa tanah kerap diketahui oleh pihak BPN melalui pengaduan;
2. Pengaduan lalu ditindaklanjuti dengan identifikasi masalah. Memastikan apakah unsur masalah merupakan kewenangan BPN atau diluar kewenangan BPN;
3. Jika merupakan kewenangan BPN, maka BPN mengkaji masalah terkait untuk membuktikan kebenaran terkait pengaduan serta menentukan apakah pengaduan tersebut dapat diproses lebih lanjut;
4. Jika permasalahan bersifat strategis maka diperlukan pembentukan unit kerja. jika bersifat polits, sosial, dan ekonomi maka tim melibatkan institusi seperti DPR atau DPRD, Kementrian Dalam Negeri, atau Pemerintah Daerah terkait;
5. Tim menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian masalah

Selain penyelesaian diatas, sertifikat ganda juga dapat diselesaikan melalui tiga (3) cara yaitu:

1. Penyelesaian Secara Langsung Dengan Musyawarah

Penyelesaian sengketa tanah melalui musyawarah mempunyai syarat, yaitu sengketa tersebut bukan merupakan penetapan pemilikan hak atas tanah yang dapat memberikan hak atau menghilangkan hak seseorang atas tanah yang disengketakan, dan antara para pihak yang bersengketa masih mempunyai hubungan kekerabatan, dan masih menganut hukum adat setempat.

Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Penilaian dan Penanganan Perkara Pertanahan, penanganan perkara pertanahan dilakukan untuk memberikan kepastian hukum atas penguasaan, pemilikan tanah, dan penyelesaian sengketa tanah. tumpang tindih sertifikat dilakukan melalui mediasi antara lain:

1. pembukaan,
2. pemaparan kasus overlapping sertifikat,
3. tanggapan dan diskusi,
4. kesimpulan dan penutupan.

Dalam proses penanganannya diadakan penelitian berupa pendataan administrasi dan hasil penelitian terhadap data fisik di lapangan. Hasil penelitian ini kemudian dapat disimpulkan untuk sementara apakah pengaduan dari orang/pihak yang bersangkutan wajar atau tidak untuk diproses lebih lanjut. Jika ada dugaan bahwa pengaduan dapat diproses, maka akan diselesaikan melalui kemungkinan mencegah mutasi bahwa tanah dalam keadaan sengketa. Namun jika pengaduan tidak memuat alasan yang kuat dan harus melalui proses lembaga atau instansi lain. Oleh karena itu, yang bersangkutan diberitahu tentang hal-hal tersebut dan dinyatakan bahwa pengaduan tersebut tidak dapat atau tidak dapat dipertimbangkan. Musyawarah juga dapat dilakukan sebagai pendekatan kepada para pihak yang bersengketa.

Dalam hal musyawarah, Badan Pertanahan Nasional menjadi mediator dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah secara musyawarah. BPN seharusnya tidak memihak dan tidak menerapkan berbagai jenis tekanan, tetapi ini tidak berarti bahwa mediator pasif. Mediator harus menyatakan metode penyelesaian, serta kesulitan yang mungkin timbul di masa depan, yang disajikan kepada para pihak.[[10]](#footnote-10)

Musyawarah ketika diadakan juga harus mempertimbangkan prosedur formal seperti pemanggilan, berita acara, akta atau pernyataan damai yang digunakan sebagai alat bukti bagi para pihak atau pihak ketiga. Kemudian hasil musyawarah ini dibuat dalam suatu akta perdamaian, baik yang dilakukan di hadapan hakim atau di luar pengadilan atau notaris untuk memperoleh kekuatan hukum mengikat bagi para pihak yang telah sepakat.[[11]](#footnote-11)

Penyelenggaraan Mediasi diatur berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan yaitu Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi. Berikut ini prosedur penyelesaian sengketa tanah sertifikat ganda antara lain[[12]](#footnote-12):

* 1. Adanya pengaduan ke Kantor Pertanahan mengenai objek tanah yang disengketakan. Kemudian mengenai laporan tersebut, bagian administrasi membuat surat rekomendasi yang ditujukan kepada bagian sengketa, konflik, dan kasus pertanahan agar dapat melanjutkan penanganan masalah tersebut.
  2. Pemanggilan kepada pihak-pihak yang bersengketa. Kepada seksi sengketa, konflik dan pertanahan untuk melakukan pemanggilan kepada para pihak yang bersengketa untuk mengadakan Mediasi.
  3. Setelah mediasi berhasil dan tercapai kesepakatan bersama, dibuat Berita Acara Mediasi oleh Mediator. Berita Acara Mediasi ini merupakan Deklarasi Perdamaian yang disetujui dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.

1. Penyelesaian dengan cara Arbitrase dan Alternatif

Pengertian arbitrase terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 yang menyatakan bahwa arbitrase adalah suatu cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum berdasarkan perjanjian arbitrase yang dituangkan secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Penyelesaian Sengketa Arbitrase adalah penyelesaian suatu perkara oleh seseorang atau beberapa arbiter yang telah ditunjuk berdasarkan kesepakatan/kesepakatan para pihak dan disepakati bahwa keputusan yang diambil bersifat mengikat dan final. Syarat utama untuk dapat menempuh arbitrase sebagai penyelesaian sengketa adalah adanya kesepakatan yang dibuat secara tertulis dan disetujui oleh para pihak.

Namun dalam praktiknya, penyelesaian sengketa melalui arbitrase memiliki kelebihan dan kekurangan. Keunggulan sistem arbitrase telah dijelaskan dalam Penjelasan Umum UU No. 30 Tahun 1999. Disebutkan bahwa pada umumnya lembaga arbitrase mempunyai keunggulan sebagai berikut:

* + 1. Proses cepat sehingga tidak terjadi keterlambatan yang disebabkan oleh hal prosedural dan administratif
    2. Para pihak dapat memilih seorang arbiter yang dianggap memiliki pengetahuan, pengalaman dan latar belakang yang cukup mengenai masalah yang disengketakan secara jujur ​​dan adil.
    3. Kedua belah pihak atau lebih dapat menentukan pilihan hukum untuk menyelesaikan masalah serta proses dan tempat diadakannya arbitrase.
    4. Keputusan arbiter mengikat para pihak yang bersengketa melalui prosedur sederhana atau langsung yang dapat dilaksanakan.

Arbitrase ini juga memiliki kelemahan yaitu sulitnya mengeksekusi putusan arbitrase. Hal ini dikarenakan putusan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat seperti pengadilan meskipun sebenarnya pengaturan pelaksanaan arbitrase ini telah diatur secara jelas baik secara nasional maupun internasional. Namun jika terpaksa harus melalui jalur pengadilan, sejumlah persyaratan dan dana yang harus disiapkan cukup banyak. Hal ini karena hukum sengketa tanah termasuk dalam hukum acara perdata yang telah diatur dengan undang-undang. Dalam menghadapi atau mengajukan gugatan terhadap terdakwa dalam perkara perdata, alat bukti yang dominan dan harus diutamakan adalah berupa surat. Pihak mana yang dapat menunjukkan keabsahan surat, itulah yang berhak menyandang gelar pemilik tanah yang disengketakan.[[13]](#footnote-13)

1. Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Pengadilan

Apabila proses pembuktian melalui Badan Pertanahan Nasional tidak terungkap, maka kewenangan pembuktian sertifikat ganda hak atas tanah dilanjutkan ke ranah Pengadilan yang dianggap memiliki kompetensi dalam memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak dan membatalkan salah satu sertipikat sehingga hanya satu sertipikat yang sah yang memiliki objek dan yang lainnya bukan objek yang tercantum dalam sertipikat tersebut.[[14]](#footnote-14)

Penyelesaian sengketa termasuk sengketa tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman. Pasal 1 undang-undang tersebut menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, penyelesaian sengketa terkait kepemilikan diajukan ke lembaga Peradilan Umum, dan sengketa putusan lembaga pertanahan diajukan ke Peradilan Tata Usaha Negara, dan sengketa tanah wakaf diajukan ke Peradilan Agama.

Penyelesaian sengketa umumnya dilakukan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Negeri, tetapi harus dilihat dari bagaimana kasus itu terjadi. Apabila pembatalan dilakukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, terdapat masa berlaku pengajuan gugatan yaitu 90 hari setelah diketahuinya Sertifikat Hak Milik telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pengajuan gugatan dilakukan di Peradilan Tata Usaha Negara apabila terjadi perkara sertipikat ganda antara orang perseorangan dengan badan atau badan dengan badan. Setiap orang atau badan dapat mengajukan gugatan jika Sertifikat Hak Milik tumpang tindih (overlapping).

Namun apabila terjadi kasus sertipikat ganda antara orang perseorangan dan orang perseorangan, maka pengajuan gugatan harus diajukan ke Pengadilan Negeri karena terkait dengan kepemilikan, kewenangannya beralih ke perdata. Karena Peradilan Tata Usaha Negara tidak berhak memutus atau mengadili perkara sertipikat ganda yang terjadi antar perseorangan. Penyelesaian sengketa sertifikat ganda dilakukan dengan cara mediasi. Mediasi dilakukan oleh BPN yang berkedudukan di kantor BPN dan ditangani oleh daerah sengketa. Jika tidak ada kesepakatan antara kedua pihak yang bersengketa, maka perkara tersebut dapat dilanjutkan ke Pengadilan Negeri atau ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Setelah putusan dikeluarkan oleh pengadilan yang berwenang, salah satu sertipikat yang dianggap tidak sah batal demi hukum dan BPN berhak memusnahkan sertipikat tersebut[[15]](#footnote-15).

Kepastian hukum jika terdapat dua sertifikat asli terhadap satu objek tanah yang sama dijelaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung seperti[[16]](#footnote-16):

* 1. Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 5/Yur/2018:

“Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, di mana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu.”

* 1. Putusan Mahkamah Agung No. 976 K/Pdt/2015 tanggal 27 November 2015:

“… bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum.”

* 1. Putusan Mahkamah Agung No. 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016:

“Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu…. “

Dapat disimpulkan bahwa apabila terdapat dua sertipikat asli/otentik pada suatu obyek tanah yang sama, maka secara yuridis, sertipikat yang diakui sah adalah sertipikat yang diterbitkan lebih dahulu. Pengadilan juga harus menentukan, menilai, dan memutuskan siapa yang berhak memiliki tanah dalam perkara berdasarkan bukti dan keterangan para saksi. Jika pengadilan telah memutuskan perkara tersebut dengan kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde), pihak yang menang harus mengajukan permohonan kepada kepala BPN/kantor pertanahan untuk membatalkan sertipikat tanah pihak yang kalah.[[17]](#footnote-17)

**PENUTUP**

Menurut Pasal 16 UUPA, hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai dan diberikan kepada setiap orang dan atau badan hukum adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain sebagainya. Demikian juga dengan hak guna bangunan hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah milik orang lain atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Ada sekelompok kecil masyarakat yang memiliki tanah secara liar dan berlebihan, dan ada juga sekelompok besar masyarakat yang hanya memiliki tanah dalam jumlah sangat terbatas.

Beberapa kasus sengketa tanah yang menimbulkan sertipikat ganda adalah sengketa harta warisan yaitu oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain (tidak diketahui oleh anak-anaknya) dan telah diterbitkan sertipikat atas nama pembeli, dan kemudian para ahli warisnya mensertipikatkan tanah yang sama, sehingga mengakibatkan terjadi sertipikat ganda, karena sertipikat terdahulu ternyata belum dipetakan. Hal yang dapat dilakukan untuk mencegah timbulnya sertipikat ganda adalah melalui program Pengadaan Peta Pendaftaran Tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Sertifikat ganda sering terjadi di daerah yang masih kosong, belum berkembang dan di daerah perbatasan kota yang belum ada peta pendaftaran tanah untuk lokasi tersebut. Sertipikat ganda dapat terjadi karena beberapa kekeliruan teknis sebagai berikut :

1. Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah danbatas-batas yang salah
2. Adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi
3. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya
4. Kasus penerbitan lebih dari satu sertipikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan.

Badan Pertanahan Nasional memiliki mekanisme tertentu dalam menangani dan menyelesaikan perkara sengketa pertanahan dalam hal ini termasuk sengketa yang dikarenakan sertifikat ganda, yaitu[[18]](#footnote-18):

1. Sengketa tanah kerap diketahui oleh pihak BPN melalui pengaduan;
2. Pengaduan lalu ditindaklanjuti dengan identifikasi masalah. Memastikan apakah unsur masalah merupakan kewenangan BPN atau diluar kewenangan BPN;
3. Jika merupakan kewenangan BPN, maka BPN mengkaji masalah terkait untuk membuktikan kebenaran terkait pengaduan serta menentukan apakah pengaduan tersebut dapat diproses lebih lanjut;
4. Jika permasalahan bersifat strategis maka diperlukan pembentukan unit kerja. jika bersifat polits, sosial, dan ekonomi maka tim melibatkan institusi seperti DPR atau DPRD, Kementrian Dalam Negeri, atau Pemerintah Daerah terkait;
5. Tim menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian masalah.

Selain penyelesaian diatas, sertifikat ganda juga dapat diselesaikan melalui tiga (3) cara yaitu:

1. Penyelesaian Secara Langsung Dengan Musyawarah

Dalam hal musyawarah, Badan Pertanahan Nasional menjadi mediator dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah secara musyawarah. BPN seharusnya tidak memihak dan tidak menerapkan berbagai jenis tekanan, tetapi ini tidak berarti bahwa mediator pasif. Mediator harus menyatakan metode penyelesaian, serta kesulitan yang mungkin timbul di masa depan, yang disajikan kepada para pihak.

Musyawarah ketika diadakan juga harus mempertimbangkan prosedur formal seperti pemanggilan, berita acara, akta atau pernyataan damai yang digunakan sebagai alat bukti bagi para pihak atau pihak ketiga. Kemudian hasil musyawarah ini dibuat dalam suatu akta perdamaian, baik yang dilakukan di hadapan hakim atau di luar pengadilan atau notaris untuk memperoleh kekuatan hukum mengikat bagi para pihak yang telah sepakat.

1. Penyelesaian dengan cara arbitrase

Pengertian arbitrase terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 yang menyatakan bahwa arbitrase adalah suatu cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum berdasarkan perjanjian arbitrase yang dituangkan secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Penyelesaian Sengketa Arbitrase adalah penyelesaian suatu perkara oleh seseorang atau beberapa arbiter yang telah ditunjuk berdasarkan kesepakatan/kesepakatan para pihak dan disepakati bahwa keputusan yang diambil bersifat mengikat dan final.

Arbitrase memiliki kelemahan yaitu sulitnya mengeksekusi putusan arbitrase. Hal ini dikarenakan putusan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat seperti pengadilan meskipun sebenarnya pengaturan pelaksanaan arbitrase ini telah diatur secara jelas baik secara nasional maupun internasional. Selain itu, arbitrase juga mempunyai keunggulan yang telah dijelaskan dalam Penjelasan Umum UU No. 30 Tahun 1999, sebagai berikut:

1. Proses cepat sehingga tidak terjadi keterlambatan yang disebabkan oleh hal prosedural dan administratif
2. Para pihak dapat memilih seorang arbiter yang dianggap memiliki pengetahuan, pengalaman dan latar belakang yang cukup mengenai masalah yang disengketakan secara jujur ​​dan adil.
3. Kedua belah pihak atau lebih dapat menentukan pilihan hukum untuk menyelesaikan masalah serta proses dan tempat diadakannya arbitrase.
4. Keputusan arbiter mengikat para pihak yang bersengketa melalui prosedur sederhana atau langsung yang dapat dilaksanakan.
5. Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Pengadilan

Apabila proses pembuktian melalui Badan Pertanahan Nasional tidak terungkap, maka kewenangan pembuktian sertifikat ganda hak atas tanah dilanjutkan ke ranah Pengadilan yang dianggap memiliki kompetensi dalam memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak dan membatalkan salah satu sertipikat sehingga hanya satu sertipikat yang sah yang memiliki objek dan yang lainnya bukan objek yang tercantum dalam sertipikat tersebut. Apabila terdapat dua sertipikat asli/otentik pada suatu obyek tanah yang sama, maka secara yuridis, sertipikat yang diakui sah adalah sertipikat yang diterbitkan lebih dahulu. Jika pengadilan telah memutuskan perkara tersebut dengan kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde), pihak yang menang harus mengajukan permohonan kepada kepala BPN/kantor pertanahan untuk membatalkan sertipikat tanah pihak yang kalah.

Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, penyelesaian sengketa terkait kepemilikan diajukan ke lembaga Peradilan Umum, dan sengketa putusan lembaga pertanahan diajukan ke Peradilan Tata Usaha Negara, dan sengketa tanah wakaf diajukan ke Peradilan Agama.

**DAFTAR PUSTAKA**

**Buku**

Syarief, Elza., *Menuntaskan Sengketa Tanah*, (Jakarta : PT. Gramedia, 2012).

Lubis, Mhd Yamin & Lubis, Rahim., *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, Badung, 2010).

Ali Chomzah., *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan IISertipikat dan Permasalahannya*, (Jakarta: 2002).

Murad, R*., Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, 2013.

Armani, N., *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan.* (Jakarta: Grafindo Persada, 2012).

Zein, R., *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1995).

**Jurnal**

Asmawati., (2014). *Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Jurnal Ilmu Hukum.

Anatami, D. (2017). *Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah.* Jurnal Ilmu Hukum.

Fatatun, I. D. (2016). Keadilan dan Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan.

Gita Alyosha Putu Wikasulanda, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Penerbitan Sertipikat Ganda (Studi Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 26/Pdt.Eks/2009/PN.Bjb),” LambungMangkurat Law Journal, 2017, <https://doi.org/10.32801/lamlaj.v2i2.46>.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan Dan Penyelesaian Masalah Pertanahan yaitu Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi

**Internet**

Rojikin, https://rojikin.id/penyelesaian-sengketa-tanahtata-cara-penyelesaian-sengketa-tanah-dan-mengacu-pada-juknis/ (diakses 15 Desember 2021).

Ilham Budhiman, https://www.99.co/blog/indonesia/sertifikat-tanah-ganda/ (diakses 15 Desember 2021)

**Undang-Undang**

Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang – undang No. 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Penilaian dan Penanganan Perkara Pertanahan

1. Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria [↑](#footnote-ref-1)
2. Elza Syarief, Menuntaskan Sengketa Tanah, Jakarta: PT. Gramedia. 2012, hal. 21. [↑](#footnote-ref-2)
3. Gita Alyosha Putu Wikasulanda, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Penerbitan Sertipikat Ganda (Studi Putusan Pengadilan Negeri Banjarbaru Nomor 26/Pdt.Eks/2009/PN. Bjb),” Lambung Mangkurat Law Journal, 2017, https://doi.org/10.32801/lamlaj.v2i2.46. [↑](#footnote-ref-3)
4. Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris,Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hal. 51 [↑](#footnote-ref-4)
5. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. [↑](#footnote-ref-5)
6. Adrian Sutedi., Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta 2011. hal. 277. [↑](#footnote-ref-6)
7. *7Mhd Yamin Lubis dan Rahim Lubis., Hukum Pendaftaran Tanah, Mandar Maju, Badung, 2010, hal 321* [↑](#footnote-ref-7)
8. *Asmawati. (2014). Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. Jurnal Ilmu Hukum, hal. 57.* [↑](#footnote-ref-8)
9. *Anatami, D. (2017). Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah. Jurnal Ilmu Hukum.* [↑](#footnote-ref-9)
10. *Fatatun, I. D. (2016). Keadilan dan Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Di Kantor Pertanahan* [↑](#footnote-ref-10)
11. *Murad, R. (2013). Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* [↑](#footnote-ref-11)
12. Asmawati. (2014). Mediasi Salah Satu Cara Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. Jurnal Ilmu Hukum. [↑](#footnote-ref-12)
13. Rojikin, https://rojikin.id/penyelesaian-sengketa-tanahtata-cara-penyelesaian-sengketa-tanah-dan-mengacu-pada-juknis/ (diakses 15 Desember 2021). [↑](#footnote-ref-13)
14. Armani, N. (2012). Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan. Jakarta: Grafindo Persada [↑](#footnote-ref-14)
15. Zein, R. (1995). Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA. Jakarta: Rineka Cipta. [↑](#footnote-ref-15)
16. Ilham Budhiman, https://www.99.co/blog/indonesia/sertifikat-tanah-ganda/ (diakses 15 Desember 2021) [↑](#footnote-ref-16)
17. Ibid. [↑](#footnote-ref-17)
18. Anatami, D. (2017). Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah. Jurnal Ilmu Hukum. [↑](#footnote-ref-18)