

PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT TANAH GANDA DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Ida Ayu Made Anggarwangi Mahadewi, Fakultas Hukum Universitas
Udayana, e-mail: idaayuanggarwangi@gmail.com
Cokorda Dalem Dahana, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
email: cok_dahana@unud.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2024.v12.i06.p13>

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana peran BPN pada tahap penyelesaian sengketa pertanahan sebab adanya sertipikat ganda dan untuk mengetahui tahap pembuktian hak atas tanah yang timbul dikarenakan sertipikat ganda. Studi tersebut menggunakan pendekatan riset yuridis normatif, yang berfokus dalam riset pustaka yakni data sekunder, serta berupaya dalam menginterpretasikan norma-norma dan asas hukum yang ada pada buku-buku hukum, serta berbagai peraturan Perundang-Undangan. Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 menyatakan, yang disebut dengan kasus pertanahan adalah sengketa, atau perkara pertanahan untuk mendapatkan penyelesaian sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan dan/atau kebijakan pertanahan Dalam perkara sengketa tanah bersertipikat ganda, BPN memiliki kewenangan melakukan negosiasi, mediasi, dan memfasilitasi penanganan pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas kesepakatan di antara para pihak. masalah pertanahan yaitu persoalan dalam memperoleh penuntasan menyesuaikan kebijakan aturan undang-undang maupun aturan pertanahan. Pada masalah sengketa pertanahan dengan sertipikat berganda, BPN berkewenangan dalam menegosiasi, memediasi, serta memberi fasilitas dalam menangani seseorang yang memiliki sengketa terhadap pihak lainnya. Pembuktian persengketaan tanah dengan sertipikat berganda lewat wewenang BPN umumnya diawali dengan keluhan publik jika tanah dengan sertipikat tersebut dimiliki seseorang lain yang memiliki sertipikat hak atas tanah terhadap kesamaan obyek. Langkah dalam mengatasinya akan dilaksanakan dengan pengadun dan penelitian. Musyawarah juga bisa dilaksanakan menjadi metode para pihak yang memiliki sengketa. Sehingga BPN akan menjadi mediatornya.

Kata Kunci: BPN, Sertipikat Ganda, Sengketa Tanah

ABSTRACT

This writing aims to find out how the role of BPN in the process of resolving land disputes due to dual certificates and to find out the process of proving land rights that occur due to dual certificates. This study uses a normative juridical research method, which focuses on library research, or what is called secondary data, and attempts to interpret and examine legal norms and principles contained in law books, as well as various laws and regulations. Regulation of the Minister of Agrarian Affairs Number 11 of 2016 states that what is referred to as a land case is a dispute, or a land case to obtain a settlement in accordance with the provisions of the Legislation and/or land policy, and facilitating the handling of disputing parties and initiating agreements between the parties. Proof of land disputes with dual certificates through the authority of the Land Office usually begins with public complaints that the land with the certificate is also owned by other people/parties who have certificates of land rights with the same object. The handling mechanism is carried out with complainants and research. Deliberations can also be held as an approach to the disputing parties. In this case, the National Land Agency is the mediator.

Keywords: BPN, Dual Certificate, Land Dispute

1. Pendahuluan

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah menjadi kebutuhan utama pada implementasi aktivitas produksi manusia untuk melangsungkan kehidupan maupun sebagai faktor produksi.¹ Tanah juga menjadi modal utama bagi pengaturan kehidupan bernegara serta untuk menciptakan kemakmuran bagi rakyat. Oleh karena kedudukannya tersebut maka kepemilikan, pemakaian, serta manfaat tanah dilindungi secara hukum oleh Pemerintah. Hak atas tanah adalah suatu hak dasar yang terpenting untuk kehidupan masyarakat. Dengan kata lain Negara memiliki kewajiban dalam memberi penjaminan kepastian hukum pada hak tanah tersebut meskipun hak ini selalu terbatas dengan keperluan seseorang, publik, serta bangsa.

Sengketa bisa didefinisikan sebagai suatu keadaan yang melibatkan dua pihak atau lebih tidak setuju dan memperdebatkan objek yang sama.² Sengketa dapat terjadi akibat inkonsistensi, kesenjangan pemahaman, ketidakpastian hukum, peraturan, dan sistem pemerintahan suatu negara.³ Istilah "sengketa tanah" berasal dari penggunaan kata "sengketa" di bidang pertanahan. Sengketa pertanahan dapat didefinisikan sebagai perselisihan yang subjek perselisihannya adalah tanah. Selanjutnya, sengketa pertanahan adalah perkara atau persoalan pertanahan yang harus diselesaikan sesuai dengan ketentuan aturan undang-undang yang berjalan.

NKRI merupakan negara hukum yang menurut UUD 1945 menitikberatkan pada kesejahteraan seluruh warga negaranya. Akibatnya, tidak akan terlepas dari adanya persengketaan hukum dalam tanah yang menjadi permasalahan social utama, terutama pada bidang pertanahan. Meski wajar bagi masyarakat untuk mempertahankan haknya, pemerintah juga dituntut untuk menjamin kesejahteraan umum seluruh warga negara Indonesia. Kepentingan umum harus dilaksanakan dengan perlindungan hukum. Jika masyarakat mematuhi aturan atau peraturan, ini dapat dicapai. Gugatan perdata dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa tanah, seperti yang melibatkan hak waris, pembelian dan penjualan tanah dengan komponen perdata.⁴

Awalnya, sebelum masyarakat berkembang menjadi seperti sekarang ini, perselisihan atau sengketa dapat diselesaikan dengan penduduk setempat yang bekerjasama dengan para pemimpin terkemuka dan berkuasa. Kompleksitas pertanahan telah meresapi masalah politik, sosial, dan budaya, serta kekhawatiran yang berkaitan dengan nasionalisme dan HAM, dan sifat dan substansi kasus sengketa tanah telah berkembang lebih dari sekedar masalah pengelolaan tanah yang dapat diselesaikan dengan hukum administrasi.⁵

Untuk mengatasi masalah pertanahan itu, pemerintah mengesahkan UU No. 5 Th. 1960 yang menetapkan aturan Dasar Pokok Agraria, maupun terkenal dengan sebutan UUPA.⁶ Sedangkan Permen Agraria dan Tata ruang BPN RI No. 11 mengenai Penyelesaian Perkara Pertanahan Tahun 2016 yang diperlukan guna memberi

¹ Soerodjo, Irwan. "Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia", (Surabaya, Arloka, 2002), 25

² Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Keempat, (Jakarta, Gramedia Pustaka Utama 2008), 332

³ Galudra, Gamma. Dkk *RaTA Manual Penilaian Cepat Konflik Pertanahan* (Yogyakarta, STPN Press, 2013), 31.

⁴ Badriyah, Harun. *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, (Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2013), 82

⁵ Isnur, Eko Yulian. *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah*, (Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2012), 9

⁶ Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

penjaminan kepastian hukum mengenai hak pertanahan dikawasan NKRI.⁷ Sengketa hukum pada awalnya timbul sebagai akibat adanya keberatan atas tuntutan hak atas tanah, termasuk yang berhubungan terhadap kepemilikan, prioritas, serta status, dengan tujuan untuk memperoleh penuntasan administrasi berdasarkan aturan undang-undang yang relevan.⁸

Disahkannya UUPA ini merupakan suatu kemajuan yang berarti dalam menjamin kesejahteraan, ketertiban, dan keadilan sehubungan dengan peraturan pertanahan masyarakat Negara Kesatuan Republik Indonesia yang bersangkutan. Agar peranan pemilikan tanah oleh perseorangan mendapatkan perlindungan hukum dan dapat dianggap sah menurut hukum, maka perkembangan keadaan tanah di Indonesia dewasa ini bisa dianggap sangat menentukan di kehidupan publik itu sendiri, seperti dalam perencanaan bangunan, penyiapan bisnis, menciptakan wadah dalam bekerja, serta kegiatan lainnya yang membutuhkan orang agar ikut serta didalamnya. Di balik itu semua, masih terjadi ketidakseimbangan antara permintaan akan lahan dengan jumlah lahan yang sebenarnya tersedia, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan jumlah lahan yang masih terbatas. Akibatnya, ada kepentingan individu yang dapat menimbulkan kekhawatiran yang saling bertentangan.

Sengketa tanah adalah salah satu yang mempengaruhi hak-hak paling mendasar di dalam masyarakat. Kemungkinan timbulnya sengketa antar individu dan antar kelompok dalam beberapa masyarakat akan berkorelasi langsung dengan betapa kompleksnya kepentingan manusia dalam suatu peradaban. Sulit untuk mencegah perselisihan yang terus berkembang. Masyarakat berusaha untuk mempertahankan pengakuan sambil mengejar kepentingan dengan terlibat dalam kontradiksi, sengketa, dan diskusi argumentatif. Kepentingan yang bertentangan menyebabkan perselisihan, yang dapat memiliki dampak negatif yang signifikan pada cara orang berinteraksi dengan tanah dan berbagai hal di dalamnya.⁹

Ada upaya yang dapat dilakukan untuk menindaklanjuti permasalahan pertanahan yang muncul di masyarakat melalui lembaga seperti instansi pemerintah, yang juga berdasar pada sejumlah aturan undang-undang untuk standar penyelenggaraannya. Sehingga, sangat penting untuk membentuk Undang-Undang dan lembaga pemerintah yang secara eksplisit ditugaskan untuk mengatur dan menyetujui sektor pertanahan serta menanggapi permasalahan yang berhubungan dengan tanah. Maka telah dibentuk BPN berdasarkan Perpres No. 10 Th. 2006, yang dibuat berdasar pada tujuan dan peranan publik supaya bisa membentuk kemakmuran masyarakat.¹⁰ Badan Pertanahan Nasional memiliki peran untuk mendukung dan melayani masyarakat dengan membantu publik saat memperoleh hak seseorang disektor pertanahan menyesuaikan aturan Perundang-Undangan, serta membantu masyarakat dalam menyelesaikan sengketa dengan pihak masyarakat lain di bidang pertanahan.

⁷ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan tahun 2016.

⁸ Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Bandung, Alumni, 1991) 48.

⁹ Fatatun, Isna Dwi. "Keadilan dan Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Tahun 2014-2015", *Skripsi, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga*, Yogyakarta, (2016), 4.

¹⁰ Wibowo, Rayi Ady. "Penyelesaian Sengketa Tanah di Kecamatan Karanganyar Melalui Mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar", *Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret*, Surakarta, (2010), 3.

Pada objek tanah yang sama, sertipikat hanya dapat dimiliki oleh satu pemegang sertipikat. Ada kesalahan dalam penerbitan sertipikat jika ada sertipikat ganda dan pemiliknya adalah orang yang berbeda.¹¹ Sertipikat ganda, yang juga dikenal sebagai sertipikat yang tumpang tindih¹², dapat memberikan ambiguitas hukum bagi para pihak yang mempunyai hak atas pertanahan yang tak terduga saat mendaftarkan tanahnya di Indonesia. Jika ada dua sertipikat yang diterbitkan tumpang tindih, dan salah satunya harus dibatalkan. Sengketa ini muncul akibat terputusnya komunikasi antara kantor pertanahan setempat dan organisasi yang membidangi pengadaan tanah. Selain itu, belum ada penelitian lapangan yang dilakukan di kawasan tersebut, dan minimnya pengawasan atau pengelolaan rutin oleh pemilik tanah.

Sebelum peneliti melakukan penelitian ini, sudah terdapat penelitian terdahulu yang memiliki topic serupa yaitu penelitian yang ditulis oleh Pratomo Beritno pada tahun 2020 dengan judul "Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kota Palangkaraya". Peneliti membahas tinjauan umum tentang pendaftaran tanah di Indonesia dan upaya Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Polisi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kota Palangka Raya. Lalu penelitian yang ditulis oleh Aprilia Wulandari pada tahun 2018 dengan judul "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda di Badan Pertanahan Nasional Sukoharjo". Peneliti membahas faktor yang menyebabkan terjadinya sertipikat ganda tanah hak milik di Kabupaten Sukoharjo dan proses penyelesaian sertipikat ganda tanah hak milik oleh Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Sukoharjo. Yang membedakan 2 jurnal terdahulu ini ialah pada pembahasan dan tempat penelitiannya. Berbagai kasus mengenai sertipikat ganda banyak timbul pada sejumlah daerah yang menyebabkan pemilik sertipikat pertanahan akan saling menuduh memiliki sertipikat yang sah meskipun salah satu sertipikat ganda itu palsu dan barang yang tercantum di dalamnya sebenarnya tidak ada. Salah satu pemegang sertipikat ganda mendatangi Badan Pertanahan Nasional, organisasi yang diakui di bidang pertanahan, dengan keluhan untuk mendapatkan kejelasan hukum tentang sertipikat pertanahan. Apabila proses pembuktian BPN gagal, maka kewenangan pembuktian sertipikat hak pertanahan ganda dialihkan kepada Pengadilan yang dianggap mempunyai keahlian yang diperlukan untuk memberi kebijakan hukum kepada pemilik hak serta membatalkan sebuah sertipikat agar ada satu yang valid, sedangkan lainnya bukan benda yang tercantum dalam sertipikat.

Menurut latar belakang tersebut peneliti tertarik dan dibutuhkan penelitian lebih lanjut terkait dengan peran BPN dalam prosedur penyelesaian sengketa tanah karena sertipikat ganda sebagai akibat kesalahan baik dari alasan internal maupun eksternal. Sehingga, peneliti berupaya dalam menjalankan riset yang berjudul "**Penyelesaian Sengketa Sertipikat Tanah Ganda di Badan Pertanahan Nasional**"

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah peran atau kontribusi Badan Pertanahan Nasional dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yang bersertipikat ganda?

¹¹ Beritno, Pratomo. "Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kota Palangkaraya" *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai Vol. 5 No. 1*, (2020), 3

¹² Kirana, Margaretha Dewi. "Sertipikat Ganda Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 156/K/TUN/2005". *Tesis Universitas Indonesia*, (2012),4.

2. Bagaimanakah tahap pembuktian hak atas tanah yang timbul karena adanya sertipikat ganda?

1.3 Tujuan Penulisan

Tulisan ini bertujuan dalam mencari tahu bagaimanakah peranan BPN pada tahap penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi dikarenakan adanya sertipikat ganda serta untuk mengetahui tahap dalam membuktikan hak atas tanah yang timbul dikarenakan sertipikat yang berganda.

2. Metode Penelitian

Penulisan ini dilaksanakan memakai metode yuridis normative, yang menitikberatkan pada pendekatan pustaka, maupun data sekunder guna menginterpretasikan norma-norma dan azas hukum yang ada pada buku-buku hukum, serta berbagai peraturan Perundang-Undangan. Selanjutnya, keselarasan hukum positif diperiksa untuk memastikan tidak bertentangan dengan hierarki dalam aturan undang-undang, perbandingan hukum, atau sejarahnya.

Penelitian dari penulisan ini bersifat deskriptive, yakni ragam riset yang dimaksudkan dalam penggambaran peristiwa dan menemukan fakta hukum secara utuh. Hal ini bertujuan untuk memberikan rangkuman fakta beserta analisis yang akurat dari undang-undang, peraturan, dan praktik yang relevan mengenai penyebab terjadinya sertipikat hak atas tanah ganda.

Teknik Pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini yaitu *Case Approach* dengan Menelaah kasus-kasus yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang ada saat ini adalah bagaimana pendekatan kasus tersebut dipraktikkan.

3. Hasil dan Pembahasan

Fungsi utama dari sertipikat yaitu sebagai bukti hak atas tanah. Meskipun pembuktian lain masih bisa dipakai dalam pembuktian hak atas tanah seseorang, tetap tujuan esensial dari sertipikat hak atas tanah adalah untuk pembuktian. Sertipikat bukan satu-satunya cara untuk membuktikan kepemilikan tanah tetapi sertipikat merupakan alat bukti yang sangatlah penting dalam hal peralihan hak, seperti pada saat jual beli harta, pertukaran, hibah atau wasiat, dan kegiatan hukum lainnya yang memiliki tujuan dalam mengalihkan hak terhadap seseorang.¹³

Menurut keterangan fisik pada surat pengukuran, serta keterangan hukum yang dicatat pada buku tanah, sertipikat menjadi alat pembuktian hak diberikan untuk kepentingan pemilik hak yang berkaitan. Pemilik hak atas tanah tersebut mempunyai hak yang sah dan valid untuk memperoleh sertipikat. Sertipikat berganda terjadi karena tidak tergambar pada peta situasi atau peta pendaftaran tanah untuk wilayah tersebut. Jika tiap BPN membuat peta untuk mendaftarkan pertanahan, keadaan, gambar situasi, atau dokumen survei pada peta dengan teliti, maka tidak dimungkinkan terjadi adanya sertipikat ganda.

Pendaftaran tanah ialah sebuah rentetan aktivitas yang dilaksanakan pemerintahan dalam rangka mengakumulasi data fisik serta data yuridis berdasarkan pertanahan yang di daftarkan. Subyek hukum harus melakukan tindakan pendaftaran tanah secara konsisten dan berkesinambungan untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah yang dikuasainya. Jadi, tata cara administrasi dimana

¹³ Anatami, Darwis. "Tanggung Jawab Siapa Bila Terjadi Sertipikat Ganda Atas Sebidang Tanah" *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* 12 No 1, (2017), 5

BPN dapat membuat sertipikat menjadi pembuktian hak kepemilikan dari sebidang tanah dikenal sebagai pendaftaran tanah. Untuk menetapkan kepemilikan yang jelas atas semua pertanahan dikawasan RI, pemerintahan menggunakan pendaftaran tanah sebagai salah satu metode pendaftaran hak milik. Tujuan pendaftaran tanah Indonesia sebagai berikut berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:¹⁴

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Data berkaitan yang diperlukan saat mendaftarkan tanah berdasarkan PP No. 24 Th. 1997, yakni:

a. Daftar tanah.

Daftar tanah adalah dokumen seperti daftar yang berisi identitas bidang tanah dan sistem penomoran.

b. Surat ukur.

Surat ukur adalah dokumen yang berisi data fisik tentang sebidang tanah, seperti peta dan deskripsi uraian.

c. Daftar nama

Daftar nama adalah dokumen berupa daftar yang memuat keterangan tentang penguasaan fisik dengan hak atas tanah atau hak pengelolaan, serta kepemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

d. Buku tanah.

Buku tanah adalah dokumen berupa daftar yang memuat keterangan yuridis dan fisik tentang suatu obyek pendaftaran tanah yang telah ditetapkan haknya.

Jika suatu sertipikat tidak dipetakan dalam peta karena kurangnya fasilitas disaat itu, dapat menjadikan tanahnya berpotensi dalam terjadinya sertipikat berganda. Tidak ada cara yang efektif untuk menghentikan penerbitan sertipikat ganda jika seseorang dengan bukti tanah yang kuat meminta pembuatan sertipikat di Badan Pertanahan Nasional.¹⁵

3.1 Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertipikat Ganda

Kepres No. 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional dan Keputusan pimpinan BPN No. 1 Tahun 1989 mengenai Organisasi dan Tata Kinerja BPN Propinsi, Kabupaten atau Kota menjadi landasan hukum bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN).¹⁶

BPN akan berupaya untuk menyelesaikan persengketaan tanah yang berlandaskan aturan undang-undang dengan selalu mempertimbangkan sikap adil dan menghargai seseorang yang berkepentingan serta prosedur yang digunakan oleh BPN untuk menyelesaikan perselisihan melalui musyawarah dipertimbangkan dengan cermat.

Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan, yang disebut dengan kasus pertanahan adalah sengketa, atau

¹⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

¹⁵ Maksum, Hairul. Peranan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Dalam Menyelesaikan Sertipikat Ganda (Study Kasus Di Badan pertanahan Nasional Kota Selong) *Journal Ilmiah Rinjani Universitas Gunung Rinjani* 3 (2016), 6.

¹⁶ Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988.

perkara pertanahan untuk mendapatkan penyelesaian sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan dan/atau kebijakan pertanahan Dalam perkara sengketa tanah bersertipikat ganda, BPN memiliki kewenangan melakukan negosiasi, mediasi, dan memfasilitasi penanganan pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas kesepakatan di antara para pihak. Berikut beberapa tanggung jawab BPN sebagai pelayanan masyarakat di bidang pertanahan dalam rangka mengurangi sengketa pertanahan karena sertipikat ganda, yang dalam hal ini diwujudkan dengan:

1. Menganalisis dan mengatur data untuk menyelesaikan perselisihan di kasus pertanahan.
2. Dalam hal terjadi sengketa tanah, menampung keberatan masyarakat dan mengupayakan penyelesaian secara musyawarah dengan cara berkunjung ke lokasi dalam mengukur kembali tanah dengan pihak yang memiliki sengketa dan perangkat desa setempat.
3. Melakukan telaah dan menyusun kesimpulan tentang penyelesaian terkait sengketa tanah
4. Merumuskan gagasan kebijakan dalam membatalkan hak pertanahan dengan kecacatan administratif yang berdasar pada akte damai tersebut di atas.
5. Hasil dari penuntasan tersebut dituangkan pada pemberitaan acara dalam menyelesaikan persengketaan tanah dngan para tetua dan perangkat desa serta diperkuat dengan akte damai yang ditandatangani didepan Notarisnya.
6. Sebagai upaya terakhir, jika hal-hal tersebut di atas gagal dan para pihak yang berseberangan tidak dapat mencapai kesepakatan, dapat meminta mereka untuk mengajukan gugatan sesuai dengan aturan hukum.
7. Mempersiapkan memori tanggapan, banding, kassasi, peninjauan kassasi, dan permasalahan kassasi untuk masalah yang diberikan ke pengadilan pada orang maupun perusahaan yang memberi kerugian negara.
8. Pengumpulan informasi tentang sengketa dan masalah tanah.
9. Dokumentasi.

Ada prosedur khusus untuk menangani dan menyelesaikan masalah sengketa tanah, termasuk yang melibatkan sertipikat ganda dalam hal ini, termasuk:

1. BPN sering mengetahui sengketa tanah melalui pengaduan
2. Identifikasi masalah dilakukan setelah pengaduan diterima. Periksa untuk melihat apakah elemen yang bermasalah berada di dalam atau di luar lingkup BPN.
3. Jika itu kewenangan dari BPN, selanjutnya BPN akan melakukan investigasi masalah tersebut untuk memastikan keabsahan pengaduan dan apakah dapat ditangani lebih lanjut.
4. Pembentukan unit kerja penting jika isunya strategis. Tim tersebut mencakup organisasi misalnya DPR maupun DPRD, Kemendagri, Pemda, sehubungan jika persoalannya politik, sosial, atau ekonomi.
5. Tim membuat laporan hasil penelitian yang berfungsi sebagai saran pemecahan masalah.¹⁷

Selain itu, karena adanya tumpang tindih peraturan atau regulasi yang ada, BPN seringkali mengalami kesulitan dalam menyelesaikan sengketa tanah terutama pada sertipikat ganda. Selain Kantor Pertanahan, PTUN bisa menangani persengketaan

¹⁷ Dewandaru, Prasetyo Aryo. Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertipikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional. *Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro* 13(1) (2020), 165

tanah. Jika penyelesaian sengketa secara damai tidak dapat dicapai, masalah tersebut diselesaikan di pengadilan.¹⁸

Berbeda dengan PTUN akan menuntaskan persengketaan tanah yang menyangkut ketetapan yang dikeluarkan oleh BPN atau pejabat pertanahan lainnya, Peradilan Umum lebih menitikberatkan pada perkara perdata dan pidana pada persengketaan tanah.

Dalam hal sertipikat ganda, sengketa tanah ini bisa dituntaskan dengan 3 langkah yaitu:¹⁹

1. Penyelesaian yang dilakukan dengan langsung melalui permusyawaratan dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa tanah sepanjang tidak ditentukan siapa yang memiliki tanah, yang dapat memberikan kepada seseorang hak pertanahan yang disengketakan atau mengambil hak tersebut, dan sepanjang yang bersengketa para pihak masih berhubungan dan mengikuti hukum adatnya.
2. Menggunakan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) dan Arbitrase. Arbitrase yaitu proses dalam menyelesaikan sengketa yang dilaksanakan arbiternya yang dipilih atas kesepakatan maupun kesepakatan para pihak. Sebelum suatu sengketa dapat diselesaikan melalui arbitrase, kedua belah pihak harus menyepakati suatu perjanjian tertulis.
3. Penanganan Sengketa permasalahan lewat akses peradilan dalam menyelesaikan persengketaan tanah didalam UU No. 4 Th. 2004 mengenai Kekuasaan Kehakiman. Menurut Pasal 1 dalam UU itu, kemampuan negara untuk menyelenggarakan keadilan dan menegakkan supremasi hukum dikenal sebagai kekuasaan kehakiman. Menurut ketentuan yang berlaku, sengketa kepemilikan diajukan ke Pengadilan Negeri, sengketa yang menyangkut putusan lembaga pertanahan dibawa ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), dan persengketaan tanah yang diwakafkan diajukan kepada Pengadilan Agama.

3.2 Proses Pembuktian Hak Atas Tanah

Bukti persengketaan pertanahan dengan sertipikat berganda biasanya diawali dengan keluhan pengaduan masyarakat bahwa tanah dengan sertipikat tersebut dipunyai juga oleh pihak yang mempunyai sertipikat hak pertanahan terhadap kesamaan obyek. Langkah-langkah berikut ini merupakan mekanisme yang digunakan untuk melakukan penanganannya, yaitu:

1. Pengaduan
Pengaduan biasanya mencakup kejadian dan hal-hal yang menunjukkan tuntutan hukum pemohon atau pengadu dari tanah itu dengan memberikan dokumentasi atau pembuktian pendukung.
2. Penelitian
Selama prosedur penanganan, penelitian dilakukan dengan mengumpulkan data administrasi dan menganalisis data pekerjaan lapangan. Temuan dari riset tersebut lalu bisa digunakan dalam menentukan apakah aduan seseorang yang terlibat memiliki alasan dan masuk akal untuk diselidiki.

¹⁸ Bahder, Novitri. "Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Terhadap Perkara Sengketa Tanah di Kota Bengkulu", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu* (2020), 2

¹⁹ Sembiring, Cara menyelesaikan sengketa di luar pengadilan: negosiasi, mediasi, konsiliasi, & arbitrase Jakarta: Visimedia. (2011)

Apabila ada asumsi jika aduan itu bisa dilakukan pemrosesan lebih lanjut, maka berikutnya akan dituntaskan dengan proses kemungkinan dilakukan pencegahan mutasi bahwa tanah tersebut ada dalam keadaan sengketa. Jika aduan itu tak memiliki justifikasi kuat, pengaduan tersebut perlu dilanjutkan lewat prosedur kelembagaan maupun lembaga lainnya. Orang yang berkaitan diberitahu tentang fakta-fakta ini, dan ternyata pengaduan itu tidak dapat atau tidak akan dipertimbangkan.²⁰

Mediasi juga dapat digunakan untuk menjangkau pihak-pihak yang bersengketa. Badan Pertanahan Nasional dalam situasi ini berfungsi sebagai mediator untuk menyelesaikan kasus sengketa tanah secara damai dan kekeluargaan. Mediator memancing percakapan tentang perbedaan kepentingan, persepsi, dan interpretasi situasi dan masalah dan memfasilitasi arus informasi.²¹ Meskipun mediator harus menjaga objektivitas dan menahan diri dari menerapkan segala jenis tekanan, ini tidak berarti bahwa mediator tidak aktif. Mediator diharuskan untuk menginformasikan para pihak tentang opsi penyelesaian yang tersedia serta potensi masalah di masa depan. Ketika musyawarah diadakan, prosedur formal yang dipergunakan sebagai bukti oleh para pihak atau oleh pihak ketiga, seperti panggilan, risalah, akta, atau pernyataan perdamaian, juga harus diperhitungkan. Hasil pembahasan berdasarkan permusyawaratan tersebut, kemudian dituangkan pada suatu akte damai, baik itu di depan hakim, di luar pengadilan, ataupun di hadapan notarisnya, dalam memberikan kepastian hukum untuk pihak yang sudah mencapai kesepakatan.

Hanya karena salah satu dari nama mereka salah atau keliru terdaftar sebagai pihak yang berhak pada saat pendataran tanah tak memberikan mereka yang tidak berhak atas sebidang hak atas tanah. Mereka yang berhak dapat meminta pembetulan atau koreksi, dan jika tanah yang bersangkutan telah menjadi milik pihak ketiga, ia dapat meminta agar tanah itu dikembalikan kepadanya.²²

4. Kesimpulan

Sengketa pertanahan merupakan persengketaan hukum yang dimulai dengan adanya aduan dari seseorang seperti keberatan atas penuntutan hak pertanahan, baik status maupun kepemilikan pertanahan untuk mendapat solusi administrative menyesuaikan dengan undang-undang. Sebidang tanah bisa digunakan oleh WNI untuk tujuan tertentu sesuai dengan aturan hukum hak tanah negara. Setelah menerima pengaduan dari masyarakat atas kasus-kasus sengketa tanah, BPN memiliki kewenangan untuk berunding, menengahi, memberi failitas dalam menangani para pihak yang memiliki sengketa, serta memulai kesepakatan pada persengketaan pihaknya.

Ada dua metode penyelesaian untuk membuktikan kasus sengketa pertanahan karena sertipikat ganda yaitu litigasi (dilakukan di pengadilan) dan non-litigasi yaitu dengan negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase. Musyawarah juga dapat digunakan untuk menjangkau pihak-pihak yang bersengketa. Badan Pertanahan Nasional dalam situasi ini berfungsi sebagai mediator untuk menyelesaikan kasus sengketa tanah secara kekeluargaan.

²⁰ Dewandaru, Prasetyo Aryo. Penyelesaian Sengketa Terhadap Sertipikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional, *Notarius Universitas Diponegoro* 13 No 1 (2020) 14

²¹ Wismaya, Made Yudha. Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Mediasi, *Kertha Semaya Journal Ilmu Hukum* (2014) 4

²² Kusumah, Hasan. *Hukum Agraria I* (Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 1995) 77

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Badriyah, Harun. *Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan*, (Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2013),
- Galudra, Gamma. *Dkk RaTA Manual Penilaian Cepat Konflik Pertanahan* (Yogyakarta, STPN Press, 2013)
- Isnur, Eko Yulian. *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah*, (Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2012),
- Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Keempat, (Jakarta, Gramedia Pustaka Utama 2008),
- Kusumah, Hasan. *Hukum Agraria I* (Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 1995) 77
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Bandung, Alumni, 1991)
- Sembiring, Cara menyelesaikan sengketa di luar pengadilan: negosiasi, mediasi, konsiliasi, & arbitrase Jakarta: Visimedia. (2011)
- Soerodjo, Irwan. "Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia", (Surabaya, Arloka, 2002),

Skripsi, Tesis dan Jurnal

- Bahder, Novitri. "Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi Terhadap Perkara Sengketa Tanah di Kota Bengkulu", *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Bengkulu* (2020)
- Beritno, Pratomo. "Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Serifikat Ganda Di Kota Palangkaraya" *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai Vol. 5 No. 1*, (2020)
- Dewandaru, Prasetyo Aryo. *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertipikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional. Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro 13(1)* (2020)
- Dewandaru, Prasetyo Aryo. *Penyelesaian Sengketa Terhadap Sertipikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional, Notarius Universitas Diponegoro 13 No 1* (2020)
- Fatatun, Isna Dwi. "Keadilan dan Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Tahun 2014-2015", *Skripsi, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta*, (2016)
- Kirana, Margaretha Dewi. "Sertipikat Ganda Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 156/K/TUN/2005". *Tesis Universitas Indonesia*, (2012), Anatami, Darwis. "Tanggung Jawab Siapa Bila Terjadi Sertipikat Ganda Atas Sebidang Tanah" *Jurnal Hukum Samudra Keadilan 12 No 1*, (2017)
- Maksum, Hairul. *Peranan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Dalam Menyelesaikan Sertipikat Ganda (Study Kasus Di Badan pertanahan Nasional Kota Selong)* *Journal Ilmiah Rinjani Universitas Gunung Rinjani 3* (2016)
- Wibowo, Rayi Ady. "Penyelesaian Sengketa Tanah di Kecamatan Karanganyar Melalui Mediasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar", *Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta*, (2010)
- Wismaya, Made Yudha. *Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mekanisme Mediasi*, *Kertha Semaya Journal Ilmu Hukum* (2014)

Peraturan Perundang-Undangan

- Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan tahun 2016.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.