

PENYELESAIAN KONFLIK HAK MILIK ATAS TANAH AKIBAT ADANYA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT TANAH

(Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik)

Nofita Safdah,¹ Sulasiyah Amini,² Moh Muhibbin³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jl. Mayjen Haryono 139, Kota Malang
Email : nofitasafdah29@gmail.com

ABSTRACT

This research discusses complex issues related to land ownership rights conflicts that arise due to overlapping land certificates. The author begins by providing background regarding the complexity of the problem of overlapping land certificates and its impact on land ownership rights. This research uses an empirical juridical legal research method. From the results of this research, it can be concluded that overlapping land is a certificate of ownership obtained either legally or illegally which at some point will give rise to legal consequences for the subject of rights and the object of rights. Mistakes like this will also result in losses for land owners. In this case, overlapping land is proof of land ownership that has been issued by the National Land Agency which is issued over an object of overlapping rights in part or in whole which can result in legal consequences.

Keywords : *Overlapping, Land Certificate, Land*

ABSTRAK

Penelitian ini membahas masalah kompleks terkait konflik hak milik atas tanah yang timbul akibat tumpang tindih sertifikat tanah. Penulis memulai dengan memberikan latar belakang mengenai kompleksitas masalah tumpang tindih sertifikat tanah dan dampaknya terhadap hak milik atas tanah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis empiris. Dari hasil penelitian ini dapat ditarik kesimpulan tumpang tindih tanah merupakan surat kepemilikan yang diperoleh baik secara sah maupun tidak sah yang suatu waktu akan menimbulkan suatu akibat hukum bagi subjek hak maupun objek hak. Kesalahan seperti ini juga akan mengakibatkan kerugian bagi para pemilik tanah. Dalam hal ini tumpang tindih tanah yaitu bukti kepemilikan tanah yang telah diterbitkan oleh lembaga Badan Pertanahan Nasional yang terbit diatas suatu objek hak yang bertumpang tindih antara objek tanah sebagian atau keseluruhan yang dapat terjadi suatu akibat hukum.

Kata Kunci : Tumpang Tindih, Sertifikat Tanah, Pertanahan

PENDAHULUAN

Tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam hukum perdata karena berkaitan langsung dengan hak milik atas tanah, salah satu hak masyarakat yang paling mendasar dan berharga. Namun dalam praktiknya sering terjadi tumpang tindih dan konflik pada saat pendaftaran dan penerbitan

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

sertifikat kepemilikan tanah. Tumpang tindih kepemilikan tanah ini dapat menimbulkan sengketa hukum yang kompleks antara para pihak yang memiliki tanah.

Konflik kepemilikan tanah akibat tumpang tindih sertifikat tanah dapat timbul karena beberapa faktor seperti kesalahan administratif dalam proses pendaftaran tanah, kelalaian notaris atau petugas yang terlibat dalam proses sertifikasi, atau perubahan batas tanah yang tidak tepat dalam mendokumentasikan. Akibatnya timbul dua atau lebih sertifikat hak milik atas sebidang tanah yang sama.

Tumpang tindih hak guna tanah ini dapat menimbulkan akibat hukum yang serius seperti hilangnya kepastian hukum bagi pemilik yang sah risiko litigasi, litigasi antara pihak-pihak yang bersengketa maupun seperti kesulitan dalam melaksanakan hak atas tanah seperti penggunaan pengalihan atau pengalihan hak atas tanah, tanggung jawab untuk tanah.

Oleh karena itu, analisis yuridis mengenai konflik hak milik atas tanah akibat adanya tumpang tindih sertifikat tanah sangat tepat. Kajian ini akan membahas kerangka hukum yang mengatur penerbitan sertifikat tanah, tata cara pendaftaran tanah, dan mekanisme penyelesaian sengketa kepemilikan tanah akibat tumpang tindih sertifikat tanah. Selain itu, penelitian ini juga dapat mengidentifikasi permasalahan yang muncul dalam praktik pendaftaran tanah dan memberikan rekomendasi untuk memperbaiki sistem pendaftaran tanah guna menghindari atau mengelola konflik serupa di kemudian hari.

Dengan demikian, melalui penyelesaian konflik sengketa hak atas tanah akibat tumpang tindih sertifikat tanah, kami berharap kajian ini bias memberi pemahaman yang lebih dalam mengenai kompleksitas permasalahan tersebut dan memberikan kontribusi yang berharga bagi pengembangan peraturan yang lebih efektif untuk menangani permasalahan atau konflik-konflik seperti itu.

Tumpang tindih terhadap sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh kantor pertanahan tentu dapat dikaji dengan kesalahan dalam proses pendataan secara yuridis maupun fisik sehingga tumpang tindih dengan istilah sertifikat ganda tentu akan berdampak terhadap kepemilikan masing-masing pihak yang tentu akan meminta kepastian hukum atas sengketa yang terjadi.⁴

Penerapan Permen ATR/BPN Nomor 1/2021 tentunya harus menjadi landasan dalam setiap kegiatan pendaftaran tanah yang kemudian akan menyesuaikan dengan apa yang terjadi di masyarakat

⁴ Setiyo Utomo, 2023, *Problematika Tumpang Tindih Status Kepemilikan Tanah*, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Vol. 6, No. 2, hal. 58.

berdasarkan peraturan yang berlaku saat ini. Kaitannya dengan peraturan yang ada memerlukan koordinasi antara pihak-pihak yang terkait dalam hal tersebut. Bentuk peraturan tertentu terkait izin yang harus disertai dengan sertifikat hak guna tanah tentu mempengaruhi penerbitan izin. Penyingkapan hal ini tentu saja diperlukan karena banyak permasalahan yang muncul di tingkat operasional. Hal ini disebabkan kurangnya pemahaman informasi mengenai tata ruang suatu kawasan. Oleh karena itu, jika metode penataan ruang belum jelas, maka perlu diperjelas batas-batas ruang tersebut. Kejelasan mekanisme peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan tata cara perizinan lingkungan, antara lain untuk operasional atau bisnis.

Cara pandang masyarakat terhadap penguasaan dan kepemilikan tanah sudah jadi cerita turun temurun dan masyarakat sudah memahami dengan jelas kepemilikan tanah yang dibuktikan dengan sertifikat. Tentu saja hal ini menjelaskan bahwa yang mempunyai hak atas tanah dan menguasai tanah berarti orang-orang yang mendiami tanah tersebut. Pandangan ini mengedepankan penafsiran resmi bahwa kepemilikan hak atas tanah didasarkan pada sertifikat hak milik dan penguasaan atas tanah, oleh karena itu kepemilikan hak atas tanah dalam bentuk sertifikat sangatlah asing. Dilihat dari pengertiannya, konsep kepemilikan tanah adalah penguasaan secara sah dan fisik. Pemahaman konsep-konsep yang berbeda ini akan menimbulkan konflik pertanahan karena adanya perbedaan antara pemilik tanah, khususnya yang bergerak di sektor pertanian dan sektor industri yang hak asasinya adalah HGU.⁵

Tumpang tindihnya sertifikat tanah sebenarnya negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan hukum yang terkandung dalam sertifikat, juga tujuan pendaftaran tanah, namun hanya menjamin kepastian saja. Secara hukum masih menjadi permasalahan. ketika timbul konflik mengenai hak milika atas tanah.

Seharusnya hukum bisa memberi kepastian sehingga semua lapisan masyarakat dapat merasakan keadilan dari hukum itu sendiri. Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum diterapkan, mereka yang berhak berdasarkan hukum dapat memperoleh haknya, dan keputusan dapat ditegakkan serta tercapainya apa yang diharapkannya.

UUPA menjadi landasan untuk menjamin keamanan dan perlindungan hukum bagi semua masyarakat. Menurut pasal 19 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang berisi:

⁵ Setiyo Utomo, 2023, *Problematika Tumpang Tindih Status Kepemilikan Tanah*, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Vol. 6, No. 2, hal. 60.

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Pasal 3 huruf a Permern Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Tujuan Pendaftaran Tanah yang berbunyi “untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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”.

Sertifikat ialah alat bukti kuat, jika sertifikat dicetak oleh suatu instansi yang berhak maka yang bersangkutan berhak ialah Badan Pertanahan Nasional. Pembuatan sertifikat hak guna tanah di sini dalam bentuk sertifikat kepemilikan melibatkan partisipasi pemohon, pemerintah daerah, juga pihak yang terlibat dalam pemohon sertifikat. Hingga kini sertifikat hak guna tanah dan nantinya jadi alat bukti dokumen belum mampu memberi sesuai harapan juga rasa puas rakyat, karena sering terjadi perselisihan tata cara dan perjalanan dalam menentukan siapa yang diberi hak milik atas tanah, cara-cara memberi sertifikat hak guna tanah. . Penyelesaian sengketa pertanahan membutuhkan banyak waktu. Jika hal ini tidak bisa selesai dengan mediasi yang bersangkutan, maka Kantor Pertanahan akan bertindak sebagai mediator. Bukan jarang sengketa pertanahan sampai ke pengadilan. Dalam praktiknya, pada saat pembuatan sertifikat hak guna tanah, masih ada ketidakpastian hukum mengenai perlindungan terhadap benda juga subyek atas sertifikat hak guna itu.

Hal ini, mengenai tumpang tindih sertifikat kepemilikan tanah, pertanyaan ini menyebabkan tidak jelas dan tidak jelasnya standar hukum mengenai hak-hak pengguna lahan. Kajian seperti ini yang memaparkan juga memberi bayangan lebih baik mengenai cara menyelesaikan konflik tumpang tindih tanah.

Berdasarkan uraian yang ada di latar belakang bisa dirumuskan permasalahan diantaranya, Bagaimana terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik?, Faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah, di Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik?, dan Bagaimana upaya penyelesaiannya jika terdapat konflik tumpang tindih sertifikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik?

Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris dengan tujuan mengetahui bagaimana proses penyelesaian oleh BPN kabupaten Gresik sehingga bisa didapat informasi sah dan terpercaya sebagai penelitian ini. Pendekatan penelitian ini dilaksanakan dengan melihat kejadian yang Dalam praktik lokasi, pendekatan ini disebut juga sama dengan sosiologis, seperti pendekatan yang dilakukan melalui terjun di lokasi.

PEMBAHASAN

TERJADINYA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GRESIK

Tumpang tindih sertifikat biasanya terjadi pada tanah yang belum dikembangkan atau belum dipakai. Ada beberapa alasan mengapa tumpang sertifikat aset dapat terjadi. Hal ini mungkin disebabkan oleh perbedaan antara pengukuran sebelumnya dan kemajuan saat ini, atau adanya duplikasi atau penggandaan dokumentasi, dan karena properti tersebut disewa oleh pemiliknya untuk jangka waktu yang lama, maka penyewa mungkin telah mengajukan keluhan terhadap properti tersebut berisi kepalsuan atau tidak aslian.

Tumpang tindih sertifikat properti bisa ada disebabkan banyak alasan, biasanya karena kesalahan administrasi, batas properti yang tidak jelas, atau pelanggaran hukum. Beberapa faktor yang bisa menyebabkan adanya tumpang tindih sertifikat tanah adalah:

1. Ketidakjelasan Batas Tanah: Dalam beberapa kasus, batas-batas tanah mungkin tidak jelas atau terdapat perbedaan dalam menentukan batas-batas tanah yang sebenarnya. Hal ini dapat bisa ada disebabkan perubahan lingkungan akomodasi atau perubahan aturan akomodasi.
2. Pemalsuan Dokumen: Di banyak kasus, tumpang tindih sertifikat properti bisa disebabkan dari pemalsuan. Yang bersangkutan berniat jahat dapat mengadakan sertifikat tanah palsu atau melakukan aktivitas penipuan lainnya.
3. Ketidaktaatan Terhadap Aturan dan Perundang-undangan: Beberapa individu atau yang bersangkutan mungkin tidak mematuhi peraturan dan ketentuan yang berlaku mengenai masalah pertanahan. Mereka berusaha untuk memajukan kepentingan pribadi atau bisnis.
4. Perubahan Kepemilikan Tanah Tanpa Pemberitahuan: Tanah bisa berpindah hak milik, dari penjualan, warisan, atau perubahan hak milik lain. Apabila perubahan ini tidak dicatat atau dilaporkan dengan baik, dapat adanya tumpang tindih di hak milik tanah.

Penyelesaian permasalahan tumpang tindih sertifikat tanah biasanya memerlukan tindakan hukum dan administratif. Pihak berwenang seperti badan pencatatan tanah setempat dan perusahaan terlibat dalam menyelesaikan perselisihan dan mengamankan kepemilikan tanah yang sah. Penting untuk berkomunikasi secara langsung dengan kantor pertanahan setempat dan, jika perlu, mendapatkan bantuan dari ahli hukum untuk menangani masalah tumpang tindih sertifikat tanah ini.

Kepemilikan hak atas tanah merupakan hal yang mutlak dan perlu serta harus didukung oleh program pemerintah untuk menjamin terwujudnya hak warga negara Indonesia dengan mengedepankan rasa keadilan yang berkelanjutan bagi seluruh rakyat Indonesia. Undang-undang ini menjadi dasar rencana pemerintah dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997, Undang-undang Pokok Pertanahan Pertanian, dan Undang-Undang Pokok Pertanahan Pertanian, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat umum mengenai tanahnya.

Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik hak atas tanah dalam peraturan pemerintah harus ada alat bukti yang meyakinkan, baik secara fisik atau hukum. Apabila tanah tersebut telah disertifikasi atas nama orang lain atau badan hukum lebih dari lima tahun, maka masyarakat tidak dapat mengklaim tanah tersebut. Belum ada yang mengajukan gugatan ke pengadilan sejak sertifikat diterbitkan. Walaupun tanah tersebut diperoleh oleh orang perseorangan atau badan hukum lain, namun merupakan suatu kenyataan fisik dan bonafide bahwa tanah tersebut diperoleh dan dikuasai oleh orang perseorangan atau badan hukum lain. Disetujui berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Terdapat permasalahan tumpang tindih hak milik tanah, misalnya para pihak menghindari bukti-bukti yang mendasari haknya, dan penerapan peraturan yang salah sehingga menimbulkan kesalahan dalam pemberian hak. Oleh karena itu, dalam Ketetapan MPR Republik Indonesia Nomor II/MPR/1998 terdapat ketetapan kebijakan nasional secara luas yang menyatakan bahwa apabila penggunaan tanah untuk tujuan keadilan sosial, maka segala pengelolaan dan pengelolaan tanah harus memenuhi tujuan keadilan sosial. Pada dasarnya ditetapkan bahwa Anda harus membidiknya, hormati kepentingan masyarakat luas dan hindari menimbulkan konflik. Di bidang lingkungan hidup, redistribusi tanah dilakukan secara tertib agar mendukung dan mendorong kemiskinan juga ketimpangan tanah.

FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GRESIK

Tumpang tindih sertifikat tanah bisa disebabkan oleh berbagai faktor. Berikut ialah beberapa faktor umum yang bisa menyebabkan adanya tumpang tindih sertifikat tanah:

1. Ketidakjelasan Batas Tanah:

Salah satu alasan utama terjadinya duplikasi ialah ketidakjelasan batas lahan. Apabila batas-batas properti tidak didefinisikan dengan baik, kepemilikan dua properti atau lebih dapat terjadi tumpang tindih.

2. Kesalahan Administratif:

Duplikat dapat terjadi karena kesalahan administratif seperti kesalahan pemrosesan dalam penerbitan sertifikat properti. Misalnya saja kesalahan pencatatan koordinat atau luas daratan yang bisa menyebabkan masalah ini.

3. Pengukuran Tanah yang Tidak Akurat:

Pengukuran tanah yang tidak akurat atau kesalahan dalam proses survei tanah bisa mengakibatkan tumpang tindih sertifikat. Pemetaan lahan yang tidak tepat dapat menimbulkan konflik antar hak milik yang berdekatan.

4. Perubahan Kepemilikan yang Tidak Terdokumentasi:

Tumpang tindih dapat terjadi jika perubahan kepemilikan real estate tidak didokumentasikan dengan baik. Dua pihak mungkin memiliki klaim yang sah dalam sertifikat yang sama.

5. Ketidaksesuaian Hukum dan Peraturan:

Mungkin ada tumpang tindih jika terdapat perbedaan dalam undang-undang dan peraturan negara yang berlaku. Peraturan yang tidak jelas atau tidak konsisten bisa menimbulkan sengketa hak milik.

6. Pembagian Tanah yang Tidak Tertata:

Di beberapa daerah, pembagian tanah bisa terjadi meskipun tanpa sesuai prosedur yang benar atau memperoleh izin yang diperlukan. Hal ini bisa mengakibatkan tumpang tindih sertifikat.

7. Sengketa Warisan atau Pewarisan Tanah:

Perselisihan mengenai warisan dan harta warisan juga dapat menimbulkan duplikasi dokumen, apalagi tanpa adanya pembagian harta warisan yang jelas.

Menurut Badan Pertanahan Nasional, Tumpang Tindih Hak Tanah biasanya ada di lahan yang belum dikembangkan atau belum dikembangkan karena beberapa hal:

- a. Apabila pemohon sengaja maupun tidak sengaja salah menggambarkan lokasi juga batas lokasi pada saat melakukan survey atau survey lapangan.
- b. Adanya contoh dokumenter maupun persetujuan hukum yang terbukti palsu, ada kebohongan, maupun tidak berlaku lagi.
- c. Tidak ada peta kadaster yang tersedia untuk daerah tersebut.

Adanya tumpang tindih sertifikat tanah dipengaruhi oleh faktor faktor internal dan eksternal.

Faktor internal yang bisa menyebabkan tumpang tindih sertifikat tanah bisa dari adanya sistem sistem administrasi maupun proses pemberian sertifikat itu sendiri. Berikut faktor intern yang bisa berkontribusi yaitu. Faktor internal diantaranya :

1) Ketidaktaatan Prosedur Administrasi:

Apabila prosedur administratif terkait penerbitan sertifikat tanah tidak dipatuhi secara ketat, maka dapat terjadi ketidakcocokan atau kesalahan dalam penerbitan sertifikat, sehingga dapat menimbulkan duplikasi.

2) Kurangnya Koordinasi Antar Lembaga Terkait:

Duplikasi dapat terjadi jika koordinasi antar instansi terkait seperti Kantor Pendaftaran Tanah dan Pendaftaran Tanah tidak memungkinkan atau kurang. Jika informasi tidak tersinkronisasi dengan baik, dapat terjadi duplikasi hak atas tanah dari instansi yang berbeda.

3) Ketidakakuratan Data:

Kurangnya keakuratan data yang digunakan dalam pemberian sertifikat tanah dapat menjadi masalah. Kesalahan dalam pengukuran atau pencatatan data dapat menyebabkan tumpang tindih.

4) Ketidakmampuan Memvalidasi Kepemilikan:

Jika otoritas penerbit tidak mampu atau tidak mau melakukan verifikasi kepemilikan tanah secara akurat, sertifikat yang diterbitkan tidak mencerminkan keadaan sebenarnya.

5) Pemberian Sertifikat Tanah Berlebihan:

Di banyak sengketa, ada terjadi penerbitan sertifikat tanah yang berlebihan tanpa memikirkan batas-batas dan hak yang ada, sehingga bisa menimbulkan duplikasi.

6) Ketidakmampuan Menangani Perubahan Kepemilikan:

Duplikasi dapat terjadi pada sistem yang tidak dapat mengelola perubahan hak milik lahan secara cepat juga akurat.

Faktor eksternal yang bisa menyebabkan terjadinya duplikasi sertifikat tanah adalah pengaruh dari luar terhadap sistem pengelolaan maupun proses penerbitan sertifikat. Banyak faktor eksternal berkontribusi terhadap hal ini. Faktor eksternal meliputi:

1) Masyarakat masih belum memahami sepenuhnya hukum pertanahan, terutama tata cara penerbitan sertifikat tanah.

- 2) Persediaan tanah tidak seimbang dengan jumlah peminat yang memerlukan tanah.
- 3) Pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah sangat terbatas sehingga mendorong peralihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian, mengakibatkan harga tanah melonjak.
- 4) Konflik Kepentingan Antar Pihak:
Sengketa kepentingan antar pemangku kepentingan, seperti: Duplikat sertifikat real estat dapat dibuat oleh pihak-pihak meliputi pengembang, pemilik properti, dan pihak lainnya. Seperti, pengembang yang tidak mengikuti prosedur bisa menyebabkan masalah kepemilikan .
- 5) Pergeseran Geopolitik atau Sosial:
Perubahan keadaan geopolitik maupun sosial, misalnya perubahan batas administratif maupun konflik sosial, bisa mempengaruhi hak milik tanah juga mengakibatkan tumpang tindih kepemilikan.
- 6) Perubahan Lingkungan Hukum:
Perubahan undang-undang, aturan dan pedoman terkait kepemilikan real estat menimbulkan ketidakpastian juga dapat mengakibatkan duplikat sertifikat.
- 7) Pendudukan Tanah Tanpa Izin:
Menempati lahan tanpa izin bisa mengakibatkan hak milik ganda atau tumpang tindih, khususnya apabila pemerintah tidak mampu memantau juga mengendalikan okupasi secara efektif.
- 8) Pengaruh Perubahan Iklim atau Bencana Alam:
Perubahan iklim dan bencana alam juga mempengaruhi kepemilikan lahan juga menimbulkan gangguan yang berujung pada tumpang tindih kepemilikan.

Mengatasi faktor eksternal ini membutuhkan kerja sama dari pemerintah, masyarakat, juga pemangku kepentingan yang lain. Pemantauan yang ketat, wewenang pertanahan yang jelas, juga penegakan hukum yang efektif bisa mengurangi risiko duplikat sertifikat tanah karena faktor eksternal.

UPAYA PENYELESAIAN JIKA TERDAPAT KONFLIK TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GRESIK

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga maupun lembaga Indonesia yang berwenang melaksanakan tugas administrasi tanah. Pemerintah juga memperkuat peran dan posisi BPN. Badan Pertanahan Nasional mengambil agenda penyelesaian sengketa tanah berdasarkan peraturan yang berlaku dengan tetap memperdulikan rasa keadilan juga menghormati hak juga hak masing-masing

pihak. BPN Kabupaten Gresik akan mengambil tindakan sebagai berikut apabila ada pihak-pihak yang bersengketa. Memulai Inilah yang harus dilakukan:

1. Para Pihak Melakukan Penyelesaian Secara Musyawarah

Penyelesaian sengketa pertanahan melewati musyawarah, tidak berupa penetapan hak milik tanah yang akan memberikan atau merampas hak seseorang atas tanah yang disengketakan, juga bahwa pihak-pihak yang berkonflik cukup berkuasa dan kebarat-baratan serta masih memegang teguh prinsip-prinsip lokal atau hukum adat.

2. Melalui Jalur Arbitrase

Arbitrase adalah menyelesaikan suatu sengketa dari individu maupun lebih arbiter (hakim) yang ditunjuk oleh para pihak, dengan kesepakatan bahwa putusan yang diberikan bersifat mengikat juga final. Adapun menyelesaikan sengketa perdata di luar peradilan umum tercantum dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Syarat terpenting yang harus dipenuhi untuk menggunakan arbitrase sebagai menyelesaikan perkara ialah ada perjanjian tertulis yang ditandatangani juga diiyai dari yang bersangkutan. Apabila suatu janji maupun perjanjian arbitrase memuat klausul arbitrase juga yang bersangkutan ingin mengakhiri permasalahan hukum tersebut di pengadilan, maka persidangan di pengadilan wajib di undur hingga selesainya persidangan arbitrase di lembaga arbitrase. Oleh karena itu, pengadilan wajib juga berkewajiban untuk mengakui dan menghormati wewenang dan fungsi arbiter.

3. Penyelesaian Melalui Pengadilan

Sengketa pertanahan yang berkaitan dengan sengketa harta benda dirujuk ke pengadilan umum, sengketa keputusan Badan Pertanahan Nasional dirujuk ke Pengadilan Tata Usaha Negara, dan sengketa tanah wakaf dirujuk ke pengadilan agama. Berdasarkan uraian mengenai syarat-syarat bagi lembaga penyelesaian sengketa, baik lembaga litigasi maupun lembaga ekstra-yudisial, selama ini semua cara tersebut tidak dapat menyelesaikan sengketa pertanahan secara tuntas dalam jangka waktu yang singkat, melainkan dalam jangka waktu yang panjang, jelas bahwa ini akan memakan waktu cukup lama.

Untuk mengurangi adanya sengketa pertanahan dalam hal ini tumpang tindih sertifikat kepemilikan, maka peran yang dilakukan BPN sebagai pelayanan masyarakat antar lain :

1. Mengelola data agar mengakhiri sengketa di bagian tanah.

2. Menahan pelaporan data agar masyarakat apabila adanya suatu kasus atas tanah juga diusahakan mengakhiri dengan musyawarah dan langsung ketempat untuk melaksanakan pengukuran ulang dengan melibatkan pihak yang bersangkutan.
3. Membuat pemikiran hasil tentang akhiran kasus atas tanah.
4. Menyiapkan konsep keputusan pembatalan hak atas tanah yang cacat administrasi juga berdasarkan akta perdamaian.
5. Hasil akhiran akan dicatat juga dirangkum di laporan akhiran kasus pertanahan yang diperlihatkan oleh para pihak.
6. Jika timbul permasalahan di atas juga bukan dapat dicapai perjanjian antara para pihak yang bersangkutan, akhirnya kesepakatan wajib dicapai lewat jalur hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku.
7. Kami menyiapkan memo tanggapan, memo banding, memo kasasi, dan memo peninjauan kasasi atas gugatan yang diajukan oleh otoritas kehakiman terhadap perseorangan dan korporasi yang merugikan bangsa.
8. Menjadika satu data masalah kasus pertanahan.
9. Dokumentasi.

Badan Pertanahan Nasional juga mempunyai struktur atau aturan untuk menyelesaikan permasalahan pertanahan, juga kasus kepemilikan tanah antara lain :

1. Terdapat kasus biasanya berawal dari laporan masyarakat oleh BPN.
2. BPN menyelidiki kasus agar dapat bukti keaslian laporan juga penentu apakah laporan bisa ditindak lanjuti.
3. Laporan ditindaklanjuti dengan menyelidiki kasus agar mengetahui apakah sebab kasus ialah kewajiban BPN atau tidak.
4. Apabila hasil penelitian wajib diproses lebih lanjut dengan penelitian data fisik administrasi serta yuridis, jadi kepala kantor membuat cara berupa pencegahan mutasi.
5. Apabila permsalahan secara efisien, akhirnya dibutuhkan pembuatan cara kerja. Apabila bersifat politisi sosial, juga ekonomi akhirnya menggabungkan institusi berupa DPR maupun DPRD, depertemen di negeri, juga pemerintah daerah tersebut.

6. Tim selanjutnya membuat hasil aduan penelitian supaya menjadi alat kecocokan pengakhiran perkara.⁶

Peraturan yang ada, seperti yang tertuang di Peraturan Menteri Pertanian juga Tata Ruang/Direktur Badan Pertanahan Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), telah diterbitkan dan saat ini sedang dilaksanakan dari semua BPN. Di kota, wilayah dan peraturan. Terkait dengan pendokumentasian juga penyampaian hasil agenda, Pasal 36 menjelaskan bahwa Panitia Evaluasi PTSL akan melaksanakan penggabungan, pengelompokan, pengolahan juga penyimpanan data PTSL, antara lain :

- a. Dokumen data hukum yang berisi identitas pemilik hak, dasar hukum, protokol yang diperluas komisi, pemberitahuan publikasi, protokol verifikasi data fisik juga hukum, serta hasil pemberian hak.
- b. Dokumen data fisik: data pengukuran juga perhitungan hasil pengukuran, gambar ukur, peta bidang tanah, juga surat ukur.
- c. Daftar isian pendaftaran tanah juga hak atas tanah.
- d. Buku tanah.
- e. Sertifikat hak atas tanah.
- f. Bukti-bukti administrasi keuangan
- g. Data administrasi lainnya

Menurut penulis, hal ini cukup membuktikan bahwa terjadinya perselisihan tersebut bukan semata-mata karena kelalaian BPN. Pasalnya, BPN sendiri telah melakukan upaya untuk meredam terjadinya sengketa pertanahan dengan berbagai cara. Duplikat sertifikat sendiri seringkali terjadi karena kelalaian pemilik tanah sendiri, kelalaian pejabat yang berwenang dalam mendaftarkan sertifikat, dan pengelolaan organisasi yang kurang matang, namun saat ini program PTSL harusnya bisa diatasi. Program ini memungkinkan Anda mengidentifikasi secara digital lahan yang aman dari konflik dan lahan yang disengketakan. Jika pelaksanaan PTSL dilakukan dengan benar dan menyeluruh, program PTSL ini juga bisa mengurangi sengketa pertanahan karena memerlukan banyak waktu dalam mengatur pendataan dan pengolahannya.

Dalam hal ini, salah satu penyebab terjadinya duplikasi sertifikat hak milik atas tanah adalah kesalahan data pendaftaran tanah yang disiapkan oleh pejabat untuk membuat sertifikat hak atas tanah.

⁶ Darwis Anatami,(2017), "*Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah*", Jurnal Hukum Samudra Keadilan. hal. 14.

Tugas pejabat adalah memiliki keterampilan teknis yang tinggi agar dapat menjalankan profesinya dengan sebaik-baiknya. Karena tekad saya. Mengingat akta PPAT merupakan perantara dalam proses pendaftaran peralihan hak dan memberikan jaminan serta perlindungan hak atas tanah yang dikelola, maka keamanan dan keakuratan informasi yang terkandung dalam akta yang dibuat menjadi sangat penting.⁷

Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa sistem publikasi pasif dalam pencatatan tanah ini mengandung unsur positif, karena sertifikat hak milik diterbitkan sebagai alat bukti yang kuat. Posoof Stesel didefinisikan oleh: Pertama, petugas yang mengurus pembuatan surat-surat tanah diberi tugas memeriksa secara substantif surat-surat yang diserahkan, dan ia berhak menolak supaya menunjukkan surat-surat itu. Kedua, penyelesaian sengketa pertanahan ialah salah satu tanggung jawab pemerintah di bidang pertanahan. Implementasinya akan dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pokok permasalahan sengketa yang berada di wilayah hukum BPN, termasuk tumpang tindih hak kepemilikan tanah, tercantum dalam Pasal 11 Ayat 3 Perkaban Nomor 11 Tahun 2016. Dalam hal ini terdapat dua kepentingan kepemilikan atas suatu obyek hukum yang sama oleh dua orang (atau lebih).

KESIMPULAN

1. tumpang tindih tanah merupakan surat kepemilikan yang diperoleh baik secara sah maupun tidak sah yang suatu waktu akan menimbulkan suatu akibat hukum bagi subjek hak maupun objek hak. Kesalahan seperti ini juga akan mengakibatkan kerugian bagi para pemilik tanah. Dalam hal ini tumpang tindih tanah yaitu bukti kepemilikan tanah yang telah diterbitkan oleh lembaga Badan Pertanahan Nasional yang terbit diatas suatu objek hak yang bertumpang tindih antara objek tanah sebagian atau keseluruhan yang dapat terjadi suatu akibat hukum.
2. Faktor terjadinya tumpang tindih dapat disebabkan oleh beberapa hal, salah satunya adalah karena proses pengukuran peta bidang tanah dan kesalahan pada pemilik tanah atau hak pada tanah tersebut
3. Tindakan yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik dalam menangani terjadinya Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah. Yang pertama Para Pihak Melakukan

⁷ Adhyakso Wahyu dkk, *Jaminan Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Menurut Ketentuan Perarutan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Dalam Sengketa Pertanahan*, UNTAG (Surabaya, Jurnal Akrab, Volume 5 Nomor 1 Edisi 202). hal.12

Penyelesaian Secara Musyawarah, dan yang kedua melalui Jalur Arbitrase yaitu penyelesaian sengketa perdata diluar peradilan umum yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dan terakhir Penyelesaian Melalui Pengadilan. Dan peran lainnya yaitu mengelola serta mengumpulkan data permasalahan tanah, dan menyiapkan konsep keputusan dalam penyelesaian sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

- Bachtiar Effendi, Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Alumni, Bandung, 1993.
- Bambang Waluyo, ed II, Penelitian Hukum Dalam Praktek Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hal.2
- Boedi, Harsono . 2008. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya: Jakarta: Djambatan
- Cholid Narbuko, Abu Achmadi, (1997), Metodologi penelitian, Jakarta: Bumi Pustaka. hal. 1
- Dwiayu, W. A. (2022). Analisis Kualitas Pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Siak Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau).
- Effendi Perangin, Hukum Agraria Di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum), PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Hasanah, R. (2023). Pertanggungjawaban Pidana Bagi Pelaku Tindak Pidana Pencabulan Terhadap Anak (Studi Kasus Kejaksaan Negeri Kota Malang).
- Julianti, R. (2014). Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Mengenai Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah Di Kota Jakarta Utara. Jurnal Hukum, 14(2).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Loxy J Moeleog 1989. "Metode Penelitian Kualitatif." Bandung, Remaja Rosda Karya. hal.112
- Penerapan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1/2021
- Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997
- Putra, T. H. (2023). *Penanganan Masalah Tumpang Tindih Penguasaan Dan Pemilikan Tanah Hak Guna Usaha Perseroan Terbatas Sinar Kartasura Dengan Perseroan Terbatas Kereta Api Indonesia Dan Masyarakat Di Kabupaten Semarang* (Doctoral Dissertation, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional).
- Soerjono soekanto & Sri Mamudji, 2001, "Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)", Jakarta. Rajawali Pers, hal 13-14
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali Press, Jakarta, 1995, hal. 39