

**PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN
KARENA TERBITNYA SERTIPIKAT GANDA OLEH BADAN PERTANAHAN KOTA
BANJARBARU**

Ervina Rosalina¹, Muthia Septarina², Ningrum Ambarsari³.

¹Prodi Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary, NPM18810567

²Prodi Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary, NIDN1118098401

³Prodi Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary, NIDN1111107401

Email : ervinarosalina2501@gmail.com

Abstrak

Tanah merupakan kebutuhan penting bagi kehidupan manusia, sehingga masyarakat ingin memiliki dan menguasai hak atas tanah secara menyeluruh. Dalam rangka penataan tanah terkait dengan penggunaan, penguasaan dan pemilikan diadakannya pendaftaran hak atas tanah untuk terciptanya kepastian hukum. Dalam perkembangannya proses pensertifikatan tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional terdapat adanya beberapa masalah. Salah satunya “sertifikat ganda”, yaitu kasus dimana diterbitkan lebih dari satu sertifikat untuk sebidang tanah oleh kantor pertanahan. Metode penelitian ini difokuskan pada dua rumusan masalah yaitu faktor-faktor apa saja yang menyebabkan sertipikat ganda dan bagaimana proses penyelesaian sertipikat ganda. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris yang bersifat kualitatif. Populasi penelitian adalah Kepala Subseksi Sengketa dan Perkara Pertanahan di Badan pertanahan Nasional Kota Banjarbaru dan Nurhayati orang yang bersengketa di Badan Pertanahan Kota Banjarbaru, teknik sampling yang digunakan adalah random sampling. Teknik pengumpulan data secara acak. Dari penelitian ini di peroleh hasil yang menyebabkan munculnya Sertifikat Ganda adalah Kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan Sewaktu dilakukan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional kota Banjarbaru terjadi kesalahan dalam menentukan batas tanah, tidak adanya basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar, faktor pemerintah setempat, kelurahan atau desa yang tidak memiliki data mengenai tanah-tanah yang sudah disertifikatkan dan sudah ada penguasaannya atau data yang tidak valid.

Kata Kunci : Penyelesaian Sengketa, Sertipikat Ganda, Badan Pertanahan Nasional Banjarbaru

Pendahuluan

Indonesia adalah Negara kepulauan dimana tanah merupakan penunjang kesejahteraan dan kemakmuran bagi seluruh masyarakat Indonesia, mayoritas penduduknya memiliki mata pencaharian pada sector pertanian, karena tanah mempunyai peran yang besar. Hampir semua keperluan manusia berasal dari tanah, adanya hubungan manusia dengan tanah tidak terlepas fungsi sosial yang berate kepemilikan tanah bukan secara individu tau kelompok. Pengelolaan tanah diatur dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat.”

Besarkan pasal 33 ayat (3) tersebut, hak menguasai negara ini berisikan kewenangan bagi negara yang dalam hal ini adalah pemerintah untuk melakukan pengelolaan tanah guna mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Indonesia dalam system hukum pertanahan hak menguasai negara tersebut kemudian dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

Menurut subseksi sengketa konflik dan perkara pertanahan di Kantor Badan Pertanahan Kota Banjarbaru dari hasil wawancara mengatakan : banyak terjadi orang menyatakan sudah ada sertifikatnya kemudian dia tidak memanfaatkan tanah tersebut, seperti tanah kosong yang tidak dikelola, tidak dimanfaatkan sampai muncul semak-semak belukar dan sebagainya. Kemudian ada orang datang memanfaatkan tanah tersebut sudah ada pemilikinya, oleh Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru dia pergi survey, diukur makanya terbitlah sertifikat. Faktor dari pemerintahan setempat, kelurahan atau desa yang tidak mempunyai data mengenai tanah-tanah yang sudah disertipikatkan atau sudah ada penguasaannya.⁷

Dalam sertifikat ganda yang diperhatikan adalah kasusnya, karena bisa disebabkan berbagai hal, dan dari hasil wawancara tersebut, dapat disimpulkan bahwa kebanyakan yang menyebabkan munculnya sertifikat ganda adalah : kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanahnya itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan tidak memanfaatkan dengan baik sehingga diambil alih oleh orang lain dan kemudian dimanfaatkan karena merasa bahwa tanah tersebut tidak bertuan atau tidak ada pemilikinya.

Karena merasa sudah lama menguasai tanah itu, orang tersebut kemudian mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan menerbitkan sertifikat di atas tanah tersebut tanpa mengetahui bahwa diatas tanah tersebut tanpa mengetahui bahwa diatas tanah itu sudah ada sertifikatnya, atau sewaktu dilakukan pengukuean atau penelitian dilapangan pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah.

Faktor-faktor yang menyebabkan seripikat ganda sebagai berikut:

- a. Kurangnya transparansi informasi mengenai kepemilikan tanah.
 - b. Nilai tanah yang ekonomis dan tanah yang dijadikan masyarakat sebagai symbol ekstensi social bermasyarakat, sehingga setiap orang menggunakan segala cara untuk mempertahankannya.
 - c. Tumpang tindih keputusan-keputusan yang dikeluarkan lembaga-lembaga negaranya yang berkepentingan menegnai kepemilikan ha katas tanah.
 - d. Tafsiran dikalangan masyarakat yang salah mengartikan mana tanah adat mana yang merupakan tanah bukan milik adat atau tanah Negara.
 - e. Serta adanya bencana alam yang menyebabkan rusaknya tanda bukti kepemilikan ha katas tanah dan bergesernya tanah setelah bencana.
 - f. Dan yang paling kompleks dalah tidak memanfaatkannya peta pendaftaran tanah dan system komputerisasi yang belum modern.
 - g. Bahkan ketidak jujuran aparat desa dan pemohon dalam memberikan informasi kepada Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru merupakan faktor utama.⁸
 - h. Ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru
1. Tidak adanya itikad baik pemohon yang mengajukan sertifikat tanah kepada Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru tidak mempunyai itikad baik yaitu pemohon sudah tetap mengajukan persertipikatan tanah walaupun atas tanah tersebut Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru telah mengeluarkan sertifikat tanah sebelumnya.
 2. Kesalahan Kantor Pertanahan Kota Bnajarbaru dalam pengukuran dan pemetaan tanah. Petugas bagian pencatatan dan pemetaan tidak menanyakan langsung mengenai batas-batas tanah atau apakah tanah tersebut sudah bersertipikat atau dimiliki oleh pihak lain kepada warga sekitar tempat lokasi tanah yang akan disertipikatkan tersebut. Akibat ketidak hati-hatian tersebut petugas tetap memproses sehingga dikeluarlan sertifikat lain diatas tanah yang sama.
 3. Pencatatan dan pemetaan dulu dilakukan secara manual. Petugas melakukan pencatatan dan pemetaan tanah dengan langsung terjun kelapangan untuk melihat batas-batas tanah serta merekap data-data tersebut secara tertulis. Setelah tahun 2014 di Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru mulai

⁷ Berdasarkan hasil wawancara dengan Roswandi, S.ST.M.H. Subseksi Sengketa Penangan dan Perkara di Badan Pertanahan Kota Banjarbaru tanggal 20 Juni 2022

⁸Angga. B. Ch. Eman, *Jurnal Penyelesaian Terhadap Sertipikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional*. Lex Vol.I No.5, 2013, Hal.35

menggunakan sistem komputer dan prona (peta citra) sehingga kecil kemungkinan terjadi sertipikat tumpang tindih atau *overlap*.⁹

Peneliti mewawancarai Roswandi, S.ST.M.H. Subseksi Sengketa dan Konflik pertanahan bahwa yang menyebabkan sertipikat ganda di Badan Pertanahan Kota Banjarbaru adalah tanah yang tidak dikuasai secara fisik, seperti sengketa batas tanah karena pemegang tanah tidak memelihara batas tanahnya, patok yang tidak dipasang, atau patok yang tidak di cek secara rutin, peran dari Kelurahan juga bisa menyebabkan sertipikat ganda yaitu pendaftaran tanah secara seporadik dan pemetaan tanah yang dulu tidak secanggih yang sekarang.¹⁰

Untuk menjawab apa saja yang menyebabkan faktor sertipikat ganda peneliti menganalisa bahwa faktor yang menyebabkan sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru adalah akibat pemilik tanah itu sendiri tidak memanfaatkan tanah tersebut, tidak memasang batas patok dan tidak mencek tanah miliknya sampai muncul semak-semak, sehingga orang yang merasa menguasai tanah itu mengklaim tanah itu adalah miliknya dan menerbitkan sertipikat diatas tanah itu, padahal tanah tersebut sudah ada sertipikat dan peran kelurahan yang menerbitkan sertipikat sporadic karna tidak mempunyai data sertipikat, pengukuran bidang tanah secara sistematis adalah proses pemastian letak batas bidang-bidang tanah yang terletak dalam satu atau lebih dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sistematis.¹¹

Dengan adanya sertipikat ganda dampak menyebabkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap kepastian hukum hak atas tanah dalam hal ini ketidakpercayaan terhadap sertipikat. Karena seharusnya sertipikat atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat, akan tetapi bagaimana mungkin dapat dikatakan kuat apabila ada dua sertipikat yang objek tanah sama.

Dampak selanjutnya yaitu kerugian seseorang mengharapkan untuk mendapatkan status hukum atas tanah miliknya tapi karena adanya sertipikat ganda dan kemudian dinyatakan kalah dengan konsekuensi berupa sertipikat dinyatakan batal, otomatis orang tersebut mengalami kerugian karena biar bagaimana dalam proses pendaftaran tanah mengeluarkan biaya-biaya apalagi kalau tanah tersebut luas dan yang paling mungkin diatas tanah tersebut akan dibangun usaha atau tempat mencari nafkah. Disamping itu, dikatakan menimbulkan kerugian karena tanah yang berperkaranya akan sangat sulit untuk dijual. Akibat selanjutnya yaitu pembatasan sertipikat.

Pembatalan sertipikat yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru sudah sesuai dengan peraturan Menteri Agraria pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999 sebagai berikut: Pasal 106 Ayat (1) Permen Agraria BPN 9/1999 Keputusan pembatalan hak atas tanah pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan.¹²

Tabel 1: Jumlah Kasus sertipikat ganda yang masuk di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru.

No.	Tahun	Jumlah Kasus Yang Masuk
1	2019	127
2	2020	114
3	2021	96

Sumber : Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Banjarbaru tahun 2019-2021

⁹Berdasarkan hasil wawancara dengan Roswandi, S.ST.M. Subseksi Sengketa Penanganan Perkara di Badan Pertanahan Kota Banjarbaru tanggal 20 Juni 2022

¹⁰ Berdasarkan hasil wawancara dengan Roswandi, S.ST.M.H. Subseksi Sengketa Penanganan dan Perkara di Badan Pertanahan Kota Banjarbaru tanggal 20 Juni 2022

¹¹ Permen nomer 7 tahun 2019 ayat 3

¹² Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999

Badan Pertanahan Kota Banjarbaru melakukan mediasi untuk mendapatkan hasil yang terbaik, sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria pembatalan dilakukan apa bila terdapat cacat hukum, cacat hukum adalah cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 107 ayat 1 adalah Kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subjek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis atau data-data fisik tidak benar dan kesalahan lainnya yang bersifat administratif.¹⁹

Penyelesaian sengketa melalui mediasi sangat penting karena Mediator pertanahan ini merupakan salah satu sarana bagaimana melakukan mediasi dari para pihak yang bersengketa, baik yang bersengketa di pengadilan maupun bersengketa di luar pengadilan dengan cara bermusyawarah agar mendapatkan hasil yang sesuai dan adil tanpa ada paksaan.

Kesimpulan & Saran

A. Kesimpulan

Ada banyak faktor-faktor yang dapat menyebabkan terjadinya sertifikat ganda tapi kebanyakan yang sering menyebabkan terjadinya sertifikat ganda adalah kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan tidak memanfaatkannya dengan baik sehingga di ambil alih oleh orang lain, Sewaktu dilakukan pengukuran atau penelitian dilapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah. Selanjutnya dari Badan pertanahan Nasional karena tidak adanya basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Atau karena ketidaktelitian Pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah. Kemudian faktor pemerintah setempat, kelurahan atau desa yang tidak mempunyai data mengenai tanah-tanah yang sudah disertifikatkan dan sudah ada penguasaannya atau data yang tidak valid, Untuk wilayah bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya sehingga lebih memudahkan bagi seseorang yang memiliki niat tidak baik untuk menggandakan sertifikatnya, Atau adanya surat bukti atau pengaduan hak yang ternyata terbukti mengandung ketidak benaran, kepalsuan, atau tidak berlaku lagi. Proses penyelesaian sengketa pertanahan sertipikat ganda dapat dilakukan secara langsung oleh pihak dengan mediasi, Badan Pertanahan Kota Banjarbaru sebagai mediator atau penengah agar mendapatkan hasil yang sesuai tanpa paksaan dan melakukan pembatalan salah satu sertipikat tersebut.

B. Saran

Untuk mencegah terjadinya Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah di kemudian hari yang perlu di perhatikan terlebih dahulu adalah tentang faktor-faktor penyebab munculnya sertipikat ganda, dimana faktor-faktor tersebut harus diperbaiki, misalnya dalam pendaftaran tanah, sebelum diproses atau diukur, harus diadakan pengecekan di peta pendaftaran tanah untuk mengetahui apakah atas sebidang tanah tersebut sudah terdaftar (bersertifikat) atau belum di Badan Pertanahan Nasional, Pihak Badan Pertanahan Nasional harus lebih berhati-hati dan teliti dalam mengeluarkan sertipikat atas tanah. Upayakan menggunakan tanah yang kita miliki. Jika tidak untuk ditinggali, maka pastikan digunakan untuk kebutuhan lain atau sekurang-kurangnya dilindungi dalam bentuk pagar keliling.

Daftar Pustaka

Buku

Angga. B. Ch. Eman, *Jurnal Penyelesaian Terhadap Sertipikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional*. Lex Vol.I No.5, 2013, Hal.35

Chomzah A. (2002). *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I – Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II – Sertipikat dan Permasalahannya*, Jakarta, Prestasi Pustaka.

Efendi A. (2016). *Hukum Penyelesaian Sengketa Lingkungan, Sinar Grafika*, Jakarta.

Jurnal

¹⁹ Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999

Arwani Z. (2020). *“Sengketa Tanah Dengan Kepemilikan Ganda (Studi Kasus Di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta)”*

Nurjannah T. (2016). *“Penyelesaian pengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar)”*