

PENYELESAIAN SENGKETA TANAH AKIBAT SERTIFIKAT GANDA DI KOTA PALANGKA RAYA

Pratomo Beritno
STIH Tambun Bungai Palangka Raya
Email : 1pratomoberitno@gmail.com

ABSTRACT

Land Registration reads land registration is a series of activities carried out continuously, continuously and regularly, including the collection, processing, bookkeeping, and presentation and maintenance of physical data and juridical data, in the form of maps and lists, regarding land parcels and housing units Flats, including the granting of proof of rights to plots of land for which there are rights and ownership rights over the unit of flats and certain rights that burden it. Writing letters and land documents is useful to show that the state recognizes land ownership and that landowners can use the land and benefit from the land they own. Article 1 point 20 Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration explains that the certificate is a certificate of proof of rights as referred to in article 19 paragraph (2) letter c of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles for land rights , management rights, waqf land, ownership rights to the unit of flats and mortgage rights, each of which has been recorded in the relevant land book. The certificate is a strong evidence, as long as it is not proven otherwise, the physical data and juridical data contained in the certificate must be received as correct data as long as the data contained in the relevant measuring certificate and land book is concerned.

A certificate cannot be held by more than one certificate holder on the same land object. If there are multiple certificates, and the owner of the certificate is a different person, then there is an error in the issuance of the certificate. A double certificate can cause land disputes. Land ownership disputes are common in the city of Palangka Raya. Areas that often have disputes over ownership of double certificates are Bukit Tunggal Kelurahan, Jalan Badak, Jalan Tingang, Jalan Hiu Putih, as well as a number of other road areas within the city area of Palangka Raya. The high problem of disputes over the ownership of dual certificates disturbs the public, investors and parties related to the issuance of certificates of ownership especially the national land agency as an institution that has the main task of carrying out land administration.

Based on the things that have been described above, it is necessary for the writer to discuss further about the role of the National Land Agency in the Settlement of Land Disputes Due to Double Certificates in the City of Palangka Raya.

ABSTRAK

Registrasi Tanah membaca pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus, terus menerus dan teratur, termasuk pengumpulan, pemrosesan, pembukuan, dan presentasi dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang tanah dan perumahan unit Rumah Susun, termasuk pemberian bukti hak atas bidang tanah yang memiliki hak dan hak kepemilikan atas unit rumah susun dan hak-hak tertentu yang memberatkannya. Menulis surat dan dokumen tanah berguna untuk menunjukkan bahwa negara mengakui kepemilikan tanah dan bahwa pemilik tanah dapat menggunakan tanah dan mengambil manfaat dari tanah yang mereka miliki. Pasal 1 angka 20

682

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa sertifikat itu adalah sertifikat pembuktian hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar tentang Prinsip Agraria untuk tanah hak, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak kepemilikan atas unit flat dan hak hipotek, yang masing-masing telah dicatat dalam buku tanah yang relevan. Sertifikat adalah bukti kuat, selama tidak terbukti sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang terkandung dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar selama data yang terkandung dalam sertifikat pengukuran yang relevan dan buku pertanahan bersangkutan.

Sertifikat tidak dapat dipegang oleh lebih dari satu pemegang sertifikat pada objek darat yang sama. Jika ada beberapa sertifikat, dan pemilik sertifikat adalah orang yang berbeda, maka ada kesalahan dalam penerbitan sertifikat. Sertifikat ganda dapat menyebabkan sengketa tanah. Sengketa kepemilikan tanah adalah hal biasa di kota Palangka Raya. Daerah yang sering mengalami perselisihan kepemilikan sertifikat ganda adalah Kelurahan Bukit Tunggal, Jalan Badak, Jalan Tingang, Jalan Hiu Putih, serta sejumlah area jalan lain di dalam wilayah kota Palangka Raya. Tingginya masalah sengketa kepemilikan sertifikat ganda mengganggu masyarakat, investor dan pihak terkait dengan penerbitan sertifikat kepemilikan terutama badan pertanahan nasional sebagai lembaga yang memiliki tugas utama melaksanakan administrasi pertanahan.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka perlu bagi penulis untuk membahas lebih lanjut tentang peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Double Certificate di Kota Palangka Raya.

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara hukum. Kepastian hukum untuk seseorang terjamin oleh konstitusi Indonesia. Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 berbunyi: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.¹ Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 mengamanatkan secara jelas dan tegas bahwa semua orang harus diperlakukan sama di depan hukum dan berhak atas perlindungan hukum yang sama tanpa diskriminasi. Kepastian hukum mengamanatkan

bahwa pelaksanaan hukum harus sesuai dengan undang-undang, peraturan yang berlaku serta dilaksanakan secara konsisten dan profesional.

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang paling penting dalam kehidupan manusia. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) berbunyi: “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.² Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan bidang tanah maka pemilik tanah harus mendaftarkan

¹Undang-Undang Dasar 1945

²² Ibid, Pasal 33 ayat (3)

tanah miliknya ke badan pertanahan nasional. Badan pertanahan nasional akan memberikan sertipikat hak milik yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak tanah. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berbunyi pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³ Penulisan surat dan dokumen tanah berguna untuk menunjukkan bahwa negara mengakui kepemilikan tanah dan pemilik tanah dapat memanfaatkan tanah dan memperoleh keuntungan dari tanah yang dimiliki tersebut. Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997

tentang Pendaftaran tanah menjelaskan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁴ Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, selama tidak dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat tidak dapat dimiliki lebih dari satu pemegang sertifikat atas objek tanah yang sama. Jika terdapat sertifikat ganda, serta pemilik sertifikat tersebut orang yang berbeda, maka terdapat kesalahan dalam penerbitan sertifikat tersebut. Sertifikat ganda dapat menimbulkan sengketa tanah. Sengketa kepemilikan tanah banyak terjadi di kota Palangka Raya. Wilayah yang sering terjadi sengketa atas kepemilikan sertifikat ganda

³Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

⁴ Ibid

adalah Kelurahan Bukit Tunggal, Jalan Badak, Jalan Tingang, Jalan Hiu Putih, serta sejumlah kawasan jalan lainnya yang berada di wilayah kota Palangka Raya. Tingginya masalah sengketa atas kepemilikan sertifikat ganda meresahkan masyarakat, investor serta pihak-pihak yang terkait dengan penerbitan sertifikat hak milik terutama badan pertanahan nasional sebagai institusi yang mempunyai tugas pokok melaksanakan administrasi pertanahan.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka perlulah kiranya penulis untuk membahas lebih jauh mengenai peran serta Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda Di Kota Palangka Raya.

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata “*Cadastre*” dalam bahasa Belanda merupakan istilah teknis untuk suatu yang menunjukkan pada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata “*Cadastre*” berasal dari bahasa latin “*Capitastrum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang

diperbuat untuk pajak tanah romawi (*Capotatio Terrens*)⁵

Boedi Harsono mengemukakan bahwa pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁶ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berbunyi pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang

⁵ A.P.Parlindungan, Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998), Cetakan Pertama, (Bandung : CV.Mandar Maju, 1999), hlm. 18-19.

⁶ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, (Jakarta : Djambatan, 2007), hlm.72.

tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria meliputi 3 (tiga) kegiatan sebagai berikut :

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan buku tanah;
- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berbunyi pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya

bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

2. Sengketa Pertanahan

Secara umum konflik atau perselisihan paham, sengketa, diartikan dengan pendapat yang berlainan antara dua pihak mengenai masalah tertentu pada saat dan keadaan yang sama.⁷ Konflik menurut kamus umum bahasa indonesia diartikan dengan pertentangan, percekocokan.⁸ Pendorong terjadinya disintegrasi sosial Konflik pertanahan menurut A. Hamzah diistilahkan dengan delik di bidang pertanahan, yang pada garis besarnya dapat dibagi atas dua bagian yang meliputi :⁹

- 1) Konflik pertanahan yang diatur dalam kodifikasi hukum pidana, yakni konflik (delik) pertanahan yang diatur dalam beberapa pasal yang tersebar dalam kodifikasi hukum pidana (KUHP);
- 2) Konflik pertanahan yang diatur diluar kodifikasi hukum pidana, yakni konflik (delik) pertanahan

⁷ Muchsan, Sistem Pengawasan Terhadap Perbuatan Aparat Pemerintah dan Peradilan Tata Usaha Negara Di Indonesia, Yogyakarta : Liberty, 1992. Hal.42

⁸ Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Jakarta : BalaiPustaka, 1982. Hal.518

⁹ A. Hamzah. Hukum Pertanahan Di Indonesia, Jakarta : Rineka Cipta, 1991. Hal.47

yang khusus terkait dengan peraturan perundang-undangan pertanahan diluar kodifikasi hukum pidana

Kepemilikan sertifikat ganda yang dapat menimbulkan konflik bukan hanya pada ranah administrasi negara, tetapi juga bisa masuk dalam ranah pidana dan perdata karna konflik yang ditimbulkan akibat dualisme kepemilikan atas tanah yang dibuktikan dengan kepemilikan sertifikat. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu, dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuannya. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, mengatur kegiatan meliputi pengumpulan, pengolahan dan penyajian data fisik dan yuridis, serta persengketaan yang terjadi. Dalam

kegiatan tersebut, jenis masalah atau sengketa yang akan terjadi ada 2 (dua), yaitu:

- 1) Sengketa data fisik, yaitu sengketa yang menyakut keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang sudah didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya. Jenis sengketa yang dimasuk dalam kategori ini adalah :
 - a) Sengketa batas, yaitu menyangkut terjadinya kesalahan pengukuran batas-batas bidang tanah yang disebabkan oleh tidak adanya kesepakatan antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pemilik tanah yang berbatasan.
 - b) Sengketa Ganti Kerugian, yaitu menyangkut kesepakatan besarnya nilai ganti rugi serta tata cara pembayarannya.
- 2) Sengketa data yuridis, yaitu sengketa yang menyakut keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar. Sengketa yang dimasuk dalam kategori ini adalah:
 - a) Sengketa Waris, yaitu sengketa menyangkut siapa yang berhak atas tanah warisan yang ditinggalkan oleh pewaris berdasarkan peraturan yang berlaku.

- b) Sengketa Pengaturan Penguasaan Tanah, yaitu sengketa menyakut pemilik tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan, misalnya pemilikan tanah absente dan pemilikan tanah yang melebihi batas maksimum.
- c) Sengketa Sertifikat Ganda, yaitu terjadi akibat adanya pemalsuan alas hak untuk mendapatkan sertifikat atas tanah oleh orang yang tidak bertanggung jawab.

Sertifikat hak atas tanah berguna sebagai alat bukti kepemilikan suatu hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Ini berarti bahwa sertifikat atas tanah diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah tersebut. Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur tentang penerbitan sertifikat atas tanah, aturan-aturan itu sebagai berikut :

- (1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah .
- (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan yang menyangkut data yuridis, atau

catatan yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

- (3) Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- (4) mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susu kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa :

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai

dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Pemberian hak atas

tanah ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, bergantung pada jenis dan luas tanah yang diajukan permintaan hak atas tanah

C. Upaya Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Polisi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda Di Kota Palangka Raya

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk

memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan. Pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan dalam sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 dan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagiannya yang terutama dilakukan atas prakarsa pemerintah dan secara sporadik, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak bersangkutan secara individual atau massal. Penyempurnaan yang diadakan meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, azas-azas dan tujuan penyelenggaraannya, yang disamping

untuk memberi kepastian hukum sebagaimana disebut di atas juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan. Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah juga dipertegas dan dipersingkat serta disederhanakan. Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian letak dan luas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan. Dari pengalaman masa lalu cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar. Karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam penyajian data penguasaan atau pemilikan tanah dan penyimpanan data tersebut, perkembangan teknologi pengukuran dan pemetaan, seperti cara penentuan titik melalui *global positioning system* (GPS) dan

komputerisasi pengolahan, penyajian dan penyimpanan data, pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dapat dipakai di dalam pendaftaran tanah. Untuk mempercepat pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang harus didaftar penggunaan teknologi modern, seperti *Global Positioning System* (GPS) dan komputerisasi pengolahan dan penyimpanan data perlu dimungkinkan yang pengaturannya diserahkan kepada Menteri. Disamping pendaftara tanah secara sistematis pendaftaran tanah secara sporadis juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam kenyataannya bertambah banyak permintaan untuk mendaftar secara individual dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan, yang akan semakin meningkat kegiatannya. Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar dari pada melalui pendaftaran tanah secara sporadis. Tetapi karena prakarsanya datang dari pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Maka pelaksanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana pelaksanaan

tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar. Tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah. Sengketa-sengketa dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah tetap pertama-tama diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan.

1. Upaya Mediasi

Secara etimologi (bahasa), mediasi berasal dari bahasa latin yaitu *mediare* yang berarti berada di tengah karena seorang yang melakukan mediasi (mediator) harus berada di tengah orang yang bertikai. Dari segi terminology (istilah) terdapat banyak pendapat yang memberikan penekanan yang berbeda tentang mediasi, setidaknya ada beberapa batasan atau definisi yang bisa dijadikan acuan, salah satu di antaranya adalah definisi yang diberikan oleh *the Nasional Alternatif Dispute Resolution Advisory Council*.¹⁰

“Mediasi merupakan sebuah proses dimana pihak-pihak yang bertikai, dengan bantuan seorang praktisi resolusi pertikaian (mediator) mengidentifikasi isu-isu yang

¹⁰ M. Mukhsin Jamali, *Mengelola Konflik Membangun Damai*, (Semarang: Rasail Media Grup, 2007). 106 selanjutnya ditulis Jamali, *Mengelola Konflik...*

dipersengketaan, mengembangkan opsi-opsi, mempertimbangkan alternatif-alternatif dan upaya untuk mencapai sebuah kesepakatan, dalam hal ini mediator tidak memiliki peran menentukan dalam kaitannya dengan isi/materi hasil persengketaan atau hasil dari resolusi persengketaan tersebut, tetapi ia (mediator) dapat member saran atau menentukan sebuah proses mediasi untuk mengupayakan sebuah resolusi/penyelesaian”

Secara umum, dalam kamus besar Bahasa Indonesia, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan mediasi adalah proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam menyelesaikan suatu perselisihan sebagai penasehat.¹¹ Sedangkan pengertian perdamaian menurut hukum positif sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 1851 KUHP (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) adalah suatu perjanjian di mana kedua belah pihak dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung atau mencegah timbulnya suatu perkara kemudian.¹²

¹¹ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 2000), 640 selanjutnya ditulis Penyusun Kamus Pusat Pembinaan..

¹² Subekti & Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1985),

Mediasi merupakan suatu proses perdamaian yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa dan dibantu penyelesaiannya oleh seorang mediator demi tercapainya hasil akhir yang adil atau win-win solution, tanpa membuang biaya yang terlalu besar, akan tetapi tetap efektif dan diterima sepenuhnya oleh kedua belah pihak yang bersengketa secara sukarela. Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa yang melibatkan mediator untuk membantu para pihak yang bersengketa guna mencapai penyelesaian dalam bentuk kesepakatan sukarela terhadap sebagian atau seluruh permasalahan yang disengketakan.

Kepolisian Resor Palangka Raya banyak mendapatkan laporan mengenai sertifikat ganda. Briptu Brata Kusumadalam wawancara yang dilakukan menyatakan bahwa ada puluhan kasus mengenai sengketa tanah yang diakibatkan oleh adanya sertifikat ganda. Semua pihak dapat menunjukkan bukti sertifikat atas bidang tanah yang sama. Untuk menangani permasalahan ini Kepolisian Resor Palangka Raya menempuh jalur mediasi untuk para pihak yang berperkara. Mereka menginginkan para pihak yang

414 Selanjutnya Ditulis Subekti & Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang...

bersengketa menyelesaikan kasus kepemilikan sertifikat ganda atas sebidang tanah dengan cara damai dan musyawarah antara kedua pihak yang difasilitasi oleh anggota Kepolisian Resor Palangka Raya, Lebih lanjut Briptu Brata Kusuma mengatakan bahwa tidak ada laporan kasus sertifikat ganda masuk ke tingkat pengadilan, semuanya dapat diselesaikan dengan cara mediasi. Berbeda dengan kasus pemalsuan dokumen negara, kasus tersebut masuk ke dalam ranah kewenangan Kepolisian Resor Palangka Raya untuk menangani perkara yang masuk ranah pidana. Kepolisian Resor Palangka Raya dalam menangani sengketa tanah atas kepemilikan sertifikat ganda menyarankan agar para pihak melakukan penyelesaian atas permasalahan tersebut ke Badan Pertanahan Nasional.

Kantor Badan Pertanahan Nasional wilayah Palangka Raya dapat melakukan Mediasi apabila para pihak menginginkan. Mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak. Pelaksanaan mediasi dilakukan paling lama tiga puluh hari. Mediasi bertujuan untuk:

a. menjamin transparansi dan ketajaman analisis;

b. pengambilan putusan yang bersifat kolektif dan obyektif;

c. meminimalisir gugatan atas hasil penyelesaian Sengketa dan Konflik;

d. menampung informasi atau pendapat dari semua pihak yang berselisih, dan dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan; dan

e. memfasilitasi penyelesaian Sengketa dan Konflik melalui musyawarah.

Peserta mediasi terdiri dari tim pengolah, pejabat kementerian, kantor wilayah BPN atau kantor pertanahan, mediator dari kementerian, kantor wilayah BPN dan kantor pertanahan, para pihak atau pihak lain yang terkait, dan pakar atau ahli yang terkait dengan sengketa dan konflik, instansi terkait, dan unsur masyarakat.

Peserta mediasi harus mendapat penugasan dari kementerian, kecuali para pihak. Dalam hal mediasi tidak dapat dihadiri oleh salah satu pihak yang berselisih, pelaksanaannya dapat ditunda agar semua pihak yang berselisih dapat hadir. Apabila setelah diundang tiga kali secara patut pihak yang berselisih tidak hadir dalam mediasi, maka mediasi batal dan para pihak dipersilahkan menyelesaikan sengketa dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan

mediasi dicatat dalam notulensi dan hasil pelaksanaan mediasi dituangkan dalam berita acara mediasi. Dalam hal mediasi menemukan kesepakatan, dibuat perjanjian perdamaian berdasarkan berita acara mediasi yang mengikat para pihak. Perjanjian perdamaian didaftarkan pada kepaniteraan pengadilan negeri setempat sehingga mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi atau mediasi batal karena sudah tiga kali tidak memenuhi undangan atau telah melampaui waktu tiga puluh hari, kepala kantor pertanahan membuat surat pemberitahuan kepada pihak pengadu bahwa pengaduan atau mediasi telah selesai disertai dengan penjelasan.

2. Penyelesaian Melalui Badan Pertanahan Nasional

Sengketa tanah adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Kasus sengketa tanah tidak harus diselesaikan melalui lembaga peradilan, penyelesaian secara musyawarah menjadi pilihan utama penyelesaian sengketa sertifikat ganda atas kepemilikan sebuah bidang tanah yang sama. Penyelesaian sengketa sertifikat ganda atas kepemilikan sebuah bidang

tanah bisa dilakukan berdasarkan inisiatif dari kementerian atau pengaduan masyarakat. Sengketa atau konflik yang menjadi kewenangan Kementerian ATR/BPN, meliputi:

- 1) Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan atau perhitungan luas.
- 2) Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat.
- 3) Kesalahan prosedur dalam proses penetapan atau pendaftaran hak tanah.
- 4) Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar.
- 5) Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan.
- 6) Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah.
- 7) Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti.
- 8) Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan.
- 9) Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin.
- 10) Penyalahgunaan pemanfaatan ruang.
- 11) Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Sengketa hak atas tanah muncul karena adanya pengaduan atau keberatan dari orang atau badan hukum yang berisi kebenaran memiliki suatu bidang tanah yang dapat ditunjukkan dengan kepemilikan sertifikat hak milik atas sebidang tanah. Karena ada sertifikat ganda atas tanah yang sama maka orang atau badan hukum merasa dirugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah yang menjadi objek dari sengketa. Kepala Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya dapat melakukan penelitian dan pemblokiran atas tanah sengketa atau dilakukan pencegahan atau penghentian sementara terhadap segala bentuk perubahan tanah sengketa. Penyelesaian melalui cara musyawarah merupakan langkah pendekatan terhadap para pihak yang bersengketa, seringkali menempatkan pihak Kantor Pertanahan sebagai mediator dalam penyelesaian secara kekeluargaan ini, sehingga diperlukan sikap tidak memihak dan tidak melakukan tekanan-tekanan, justru mengemukakan cara penyelesaiannya.

3. Penyelesaian Sengketa Tanah Menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Penyelesaian sengketa tanah akibat sertifikat ganda yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dimaksudkan untuk mengetahui riwayat dan akar permasalahan sengketa, konflik atau perkara, merumuskan kebijakan strategis penyelesaian sengketa dan menyelesaikan sengketa agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya. Penyelesaian kasus pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Penyelesaian sengketa dan konflik dilakukan berdasarkan inisiatif dari Kementerian Badan Pertanahan Nasional dan Pengaduan masyarakat. Pasal 5 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan bahwa :

¹³

- 1) Dalam melaksanakan penyelesaian sengketa dan konflik berdasarkan inisiatif dari kementerian, kementerian melaksanakan pemantauan untuk mengetahui sengketa dan konflik

¹³Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

yang terjadi dalam suatu wilayah tertentu.

- 2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara rutin oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Dirjen terhadap pengaduan atau pemberitaan pada surat kabar terkait Sengketa dan Konflik
- 3) Kepala Kantor Pertanahan melaporkan hasil pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Kepala Kantor Wilayah BPN setiap 4 (empat) bulan sekali dan ditembuskan kepada Menteri.
- 4) Dalam hal hasil pemantauan perlu ditindaklanjuti, Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan kegiatan penyelesaian Sengketa dan Konflik.

Sedangkan Penyelesaian sengketa dan konflik dilakukan berdasarkan pengaduan masyarakat, diatur didalam pasal 6 yang menyatakan bahwa :

- 1) Dalam melaksanakan penyelesaian sengketa atau konflik berdasarkan pengaduan masyarakat, Kementerian

menerima Pengaduan terkait Sengketa dan Konflik dari masyarakat.

- 2) Pengaduan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis, melalui loket pengaduan, kotak surat atau website Kementerian.
- 3) Dalam hal Pengaduan, berkas Pengaduan diteruskan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- 4) Pengaduan paling sedikit memuat identitas pengadu dan uraian singkat kasus.
- 5) Pengaduan harus dilampiri dengan fotokopi identitas pengadu, fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan, serta data pendukung atau bukti-bukti yang terkait dengan pengaduan.

Setelah Pengaduan diterima, petugas yang bertanggungjawab dalam menangani pengaduan melakukan pemeriksaan berkas Pengaduan. Dalam hal berkas pengaduan telah memenuhi syarat paling sedikit memuat identitas pengadu dan uraian singkat kasus, fotokopi identitas pengadu, fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan, serta data pendukung atau bukti-bukti yang

terkait dengan pengaduan. Jika sudah lengkap maka petugas menyampaikan berkas pengaduan kepada pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara pada kantor pertanahan. Berdasarkan hasil pemantauan terhadap pengaduan sengketa tanah yang telah diadministrasikan, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa melakukan kegiatan pengumpulan data.

Data yang dikumpulkan dapat berupa data fisik dan data yuridis, dokumen lainnya yang dikeluarkan oleh lembaga atau instansi penegak hukum. Data yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh pejabat yang berwenang seperti lurah atau camat yang mengeluarkan Surat Keterangan Tanah (SKT), data lainnya yang terkait dan dapat mempengaruhi serta memperjelas duduk persoalan sengketa dan keterangan saksi. Pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani konflik pertanahan bertugas melakukan validasi terhadap data, kebenarannya yang dinyatakan oleh pejabat atau lembaga yang menerbitkan atau pencocokan dengan dokumen asli, meminta

keterangan saksi yang dituangkan dalam berita acara, dalam hal data yang diperoleh berasal keterangan saksi. Setelah pelaksanaan kegiatan pengumpulan data pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara pada kantor pertanahan melakukan analisis. Analisis dilakukan untuk mengetahui pengaduan tersebut merupakan kewenangan Kementerian atau bukan kewenangan Kementerian. Pasal 11 angka (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan bahwa sengketa atau konflik yang menjadi kewenangan kementerian meliputi :

- a. kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
- b. kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
- c. kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
- d. kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar;

- e. tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan;
- f. kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- g. kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti;
- h. kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan;
- i. kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin;
- j. penyalahgunaan pemanfaatan ruang; atau
- k. kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Dalam pelaksanaan kegiatan pengumpulan data pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara pada kantor pertanahan melakukan analisis dan melakukan pengkajian mendalam atas kasus sengketa tanah tersebut. Pengkajian dilakukan untuk mengetahui pokok masalah, penyebab terjadinya, potensi dampak, alternatif penyelesaian dan rekomendasi penyelesaian sengketa dan konflik. Pengkajian dilakukan terhadap kronologi, data yuridis, data fisik, dan data pendukung lainnya. Dalam hal hasil pengkajian diperlukan data tambahan, maka

dilengkapi dengan melakukan pencarian data secara mandiri atau meminta data kepada para pihak.

Pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara atau tim penyelesaian sengketa dan konflik membuat laporan penyelesaian kasus pertanahan. Laporan penyelesaian kasus pertanahan merupakan satu kesatuan dengan berkas penyelesaian sengketa dan konflik yang dimulai dari pengaduan, pengumpulan data, analisis, pengkajian, pemeriksaan lapangan, dan paparan. Hasil dari pengumpulan data, analisis dan pengkajian, maka pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa dapat mengetahui kebenaran siapa yang sebenarnya memiliki hak atas tanah yang menjadi onjek sengketa. Setelah menerima laporan penyelesaian sengketa dan konflik dari pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa maka kepala kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional atau menteri menyelesaikan sengketa dan konflik dengan menerbitkan:

1. Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah;

2. Keputusan Pembatalan Sertifikat;
3. Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya; atau
4. Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi.

Keputusan pembatalan hak atas tanah merupakan pembatalan terhadap hak atas tanah, tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut. Keputusan pembatalan sertifikat merupakan pembatalan terhadap tanda bukti hak dan daftar umum lainnya yang berkaitan dengan hak tersebut, dan bukan pembatalan terhadap hak atas tanahnya. Keputusan penyelesaian Sengketa atau konflik dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Provinsi Kalimantan Tengah. Kepala kantor pertanahan memerintahkan pejabat yang berwenang untuk memberitahukan kepada para pihak agar menyerahkan sertifikat hak atas tanah dan atau pihak lain yang terkait dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja. Kepala kantor pertanahan melaksanakan pengumuman mengenai pembatalan hak atas tanah, pembatalan sertifikat atau perubahan

data, di kantor pertanahan dan balai desa atau kantor kelurahan setempat dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari.

4. Penyelesaian Sengketa Melalui Badan Peradilan

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan tata usaha negara atau peradilan umum pada umumnya membutuhkan waktu yang lama. Jika dalam proses penyelesaian sengketa kepemilikan sertifikat ganda atas tanah tidak ditemukan jalan keluar untuk kedua belah pihak yang berperkara, maka jalan terakhir yang dapat ditempuh adalah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Penggugat dalam mengajukan gugatan atas keputusan tata usaha negara, dalam hal ini penerbitan sertifikat ganda atas tanah yang sama. Tata Usaha Negara adalah administrasi negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan, baik di pusat maupun di daerah. Sedangkan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan bahwa :

“seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi.”Sedangkan Keputusan Tata Usaha Negara menurut ketentuan Pasal 1 angka 3 UU 5/1986 adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam mengajukan gugatan menurut Pasal 53 ayat (2) UU 5/1986 adalah :

- 1) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 2) Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan

wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut;

- 3) Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan semuakepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut.

Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dalam hal ini terjadi kepemilikan sertifikat ganda atas sebuah tanah yang sama, dan Seseorang atau badan hukum perdata merasa dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, maka mereka dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara. Penerbitan sertifikat ganda atas tanah yang sama tersebut dapat disengketakan dan keputusan penerbitan sertifikat itu dinyatakan batal atau tidak sah. Dalam gugatan tata usaha negara penggugat adalah pihak yang merasa dirugikan atas terbit atau dikeluarkannya keputusan tata usaha negara atau yang

berkepentingan dengan suatu keputusan tata usaha negara, sedangkan tergugat selalu pejabat atau badan tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan tata usaha negara dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional selaku badan tata usaha negara yang mengeluarkan sertifikat ganda atas kepemilikan tanah yang sama. Sedangkan peradilan umum baik perdata maupun pidana dapat diajukan jika terdapat kerugian yang ditimbulkan atas terbitnya sertifikat ganda atas tanah tersebut, selain ada kerugian, ada unsur pemalsuan dokumen negara oleh oknum atau pejabat yang mengeluarkan sertifikat atas tanah tersebut. Pelaku pemalsuan dokumen negara dalam hal ini adalah sertifikat tanah, maka diancam dengan hukum penjara paling lama 5 tahun.

5. Kendala-Kendala yang Dihadapi Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Polisi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda Di Kota Palangka Raya

Untuk menghindari sengketa tanah lebih khususnya lagi sertifikat ganda atas kepemilikan bidang tanah yang sama, hendaknya semua bidang-bidang tanah yang akan diterbitkan sertifikatnya dipetakan di peta dasar pendaftaran. Sayangnya, belum semua

bidang tanah bersertifikat terpetakan di Peta Pendaftaran. Hal ini terjadi karena dahulu ketika bidang-bidang tanah tersebut akan disertifikatkan, peta dasar pendaftaran yang dimiliki BPN cakupannya masih sangat terbatas. Semenjak tahun 1997, Kementerian ATR/BPN telah berusaha mengatasi masalah tersebut melalui kegiatan *Graphical Index Mapping* (GIM) tapi upaya tersebut belum optimal. Pelaksanaan *Graphical Index Mapping* GIM dilakukan secara sporadis. Belum semua Kantor Pertanahan melaksanakan kegiatan *Graphical Index Mapping* GIM ini secara konsisten. Hal tersebut terjadi karena berbagai kendala seperti belum tersedianya Peta Dasar, kurangnya sumber daya manusia dan lain-lain. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini adalah memetakan seluruh bidang tanah, baik yang belum bersertifikat maupun yang sudah bersertifikat secara lebih sistematis dengan melibatkan partisipasi aktif masyarakat dan *stakeholders*. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini merupakan model atau konsep yang sangat baik, Namun, implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini perlu terus dikawal dan dievaluasi. Jika ada

persoalan yang masih menjadi hambatan dapat segera dicari cara penyelesaiannya agar tujuan terbangunnya data spasial bidang tanah yang lengkap dan berkualitas baik dapat terwujud dengan lebih cepat. Terdapat beberapa kendala yang dihadapi di lapangan dalam menjalankan program sertifikasi tanah berdasarkan pengalaman. Diantaranya adalah, adanya sengketa ketika pengukuran tanah. Pihak-pihak yang bersengketa harus menyelesaikan sengketanya dulu sebelum sertifikatnya dikeluarkan. Selain itu, masalah keberadaan pemilik tanah yang tidak diketahui, juga berujung tidak dikeluarkannya sertipikat tanahnya oleh Badan Pertanahan Nasional.

6. Hasil Kerja Sama Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Polisi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda Di Kota Palangka Raya

Dalam sengketa sertifikasi ganda atas kepemilikan tanah Badan Pertanahan Nasional dan Kepolisian Resor Palangka Raya mengutamakan upaya perdamaian antara para pihak yang berperkara. Mediasi merupakan suatu proses perdamaian yang di upayakan oleh Badan Pertanahan

Nasional dan Kepolisian Resor Palangka Raya. Mediasi dilakukan oleh para pihak yang bersengketa dan dibantu penyelesaiannya oleh seorang mediator demi tercapainya hasil akhir yang adil atau *win-win solution*, tanpa membuang biaya yang terlalu besar, akan tetapi tetap efektif dan diterima sepenuhnya oleh kedua belah pihak yang bersengketa secara sukarela. Untuk menangani permasalahan ini Kepolisian Resor Palangka Raya menempuh jalur mediasi untuk para pihak yang berperkara. Mereka menginginkan para pihak yang bersengketa menyelesaikan kasus kepemilikan sertifikat ganda atas sebidang tanah dengan cara damai dan musyawarah antara kedua pihak yang di fasilitasi oleh anggota Kepolisian Resor Palangka Raya, Lebih lanjut Briptu Brata Kusuma mengatakan bahwa tidak ada laporan kasus sertifikat ganda masuk ke tingkat pengadilan, semuanya dapat diselesaikan dengan cara mediasi. Berbeda dengan kasus pemalsuan dokumen negara, kasus tersebut masuk kedalam ranah kewenangan Kepolisian Resor Palangka Raya untuk menangani perkara yang masuk ranah pidana, misalnya diduga melakukan perbuatan pidana sesuai dengan pasal 263 ayat (1) yang isinya adalah :

“Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun”.

Pasal 263 ayat (2) yang isinya adalah “Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.”Selanjutnya, di dalam Pasal 264 KUHP ditegaskan bahwa:

(1) Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:

1. akta-akta otentik;
2. surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
3. surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan,

yayasan, perseroan atau maskapai:

4. talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
 5. surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan;
- (2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Pasal 264 ayat (1) angka 1 KUHP, bahwa tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana Pasal 263 KUHP lebih berat ancamannya apabila surat yang dipalsukan tersebut adalah surat-surat otentik. Surat otentik, menurut Soesilo adalah surat yang dibuat menurut bentuk dan syarat-syarat yang ditetapkan undang-undang, dalam hal ini yang menjadi surat atau data otentik adalah sertifikat kepemilikan hak atas tanah. Dalam kasus pemalsuan sesuai dengan pasal 263 dan 264 maka

pemalsuan sertifikat tanah dapat langsung ditangani oleh Kepolisian Resor Palangka Raya. Selain laporan mengenai pemalsuan, yang berhubungan dengan sertifikat ganda atas kepemilikan sebidang tanah, Kepolisian Resor Palangka Raya menyarankan agar para pihak melakukan penyelesaian atas permasalahan tersebut ke Badan Pertanahan Nasional. Hal tersebut dilakukan oleh Kepolisian Resor Palangka Raya karena yang berhak mengeluarkan atau mengecek asli atau tidak kepemilikan sertifikat ganda tersebut hanya kantor badan pertanahan nasional. Demikian pula ketika kantor badan pertanahan menerima laporan dari para pihak, dan akhirnya menemukan adanya pelanggaran pemalsuan sertifikat tanah, maka kantor badan pertanahan nasional wilayah kota Palangka Raya menyarankan agar melakukan pelaporan tindak pidana pemalsuan dokumen yaitu sertifikat atas tanah, serta membekukan sertifikat yang terbukti palsu dan memberikan hak atas tanah tersebut kepada salah satu pihak yang benar memiliki hak atas tanah yang disengketakan. Terdapat kerjasama antara Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kota Palangka Raya dengan Kepolisian Resor Palangka

Raya dalam menangani sertifikat ganda yang dapat menimbulkan sengketa, ada pembagian tugas sesuai dengan kewenangan masing-masing. Badan Pertanahan Nasional memiliki wewenang untuk mengecek keaslian dari sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional wilayah Kota Palangka Raya. Sedangkan Kepolisian Resor Palangka Raya berwenang menangani kasus pemalsuan dokumen sertifikat hak atas tanah.

KESIMPULAN :

Upaya yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda Di Kota Palangka Raya adalah Petugas penerbit sertifikat hak atas tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kota Palangka Raya harus lebih teliti dan cermat dalam melakukan pengecekan dan penelitian terhadap tanah yang dimohonkan untuk penerbitan sertifikat. Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kota Palangka Raya, kantor Kecamatan dan kantor kelurahan harus membuat dan memiliki peta bidang tanah yang sudah bersertifikat. Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kota Palangka Raya, kantor Kecamatan dan kantor kelurahan berusaha untuk mendapatkan data yang akurat dan

menciptakan cara agar dapat mengetahui nama pemilik sertifikat serta lokasi tanah yang tepat atas kepemilikan suatu tanah secara langsung agar tidak terjadi penerbitan sertifikat tanah atas tanah yang sama. Memberikan penyuluhan agar masyarakat mengurus tanah dengan baik, ketika pengukuran dilakukan, pemilik tanah dapat menunjukkan lokasi serta batas-batas tanah dengan benar kepada petugas dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kota Palangka Raya. Penyelesaian sengketa dilakukan dengan mengutamakan mediasi, jika tidak terdapat kesepakatan maka penyelesaian sengketa akan ditempuh di Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara. Sedangkan kendala yang dihadapi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda Di Kota Palangka Raya adalah kesadaran masyarakat masih kurang untuk mendaftarkan tanah milik mereka. Masyarakat tidak mengetahui pasti letak tanah mereka. Badan Pertanahan Nasional belum memasukan data titik koordinat ke dalam *Global Positioning System* (GPS) yang mana GPS adalah suatu sistem radio navigasi dan penentuan posisi yang berbasis

satelit yang dapat digunakan untuk memberikan posisi letak tanah secara akurat. Masih kurangnya tenaga lapangan untuk membuat peta bidang tanah yang sudah bersertifikat, ada mafia tanah yang sering merebut tanah milik orang untuk dikuasai.

SARAN

Berdasarkan kesimpulan penelitian ini maka penulis dapat memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kota Palang Raya harus menerapkan sistem digital atau online dalam melayani masyarakat untuk mendapatkan informasi pertanahan berupa Informasi kepemilikan hak atas tanah, lokasi tanah, zona nilai tanah, surat keterangan pendaftaran tanah, dan pengecekan sertifikat hak atas tanah dengan cepat dan akurat.
2. Perlu kiranya Kepolisian Resor Palangka Raya beserta Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kota Palang Raya membentuk satuan tugas (Satgas) mafia tanah. Adanya kerjasama yang dilakukan oleh Kepolisian Resor Palangka Raya (bagian

reserse kriminal) beserta Badan Pertanahan Nasional Wilayah Kota Palang Raya dapat membuat efek jera pada pelaku mafia tanah.

Daftar Pustaka

- A.P.Parlindungan, Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998), Cetakan Pertama, (Bandung : CV.Mandar Maju, 1999)
- A. Hamzah. Hukum Pertanahan Di Indonesia, Jakarta : Rineka Cipta, 1991.
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, (Jakarta : Djambatan, 2007)
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya) Jilid 2, Djambatan ,Jakarta, 2008
- Ismantoro Dwi Yuwono, SH, *Cerdas dan Percaya Diri Hadapi Polisi (Panduan Menjalani Pemeriksaan di Kepolisian)*, Hlm. 20, Penerbit Pustaka Yustisia, 2012, Yogyakarta
- R.Soesilo, Kitab Undang-Undang hukum Acara Pidana dengan penjelasan dan komentar, 1997,Politeia, Bogor,
- Momo Kelana, *Hukum Kepolisian*, Jakarta, Gramedia, 1994
- M. Yahya Harahap,SH, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP (Penyidik dan Penuntut Umum)*, 2009, Sinar Grafika, Jakarta
- M. Mukhsin jamali, *Mengelola Konflik Membangun Damai*, (Semarang: Rasail Media Grup, 2007).106 selanjutnya ditulis Jamali, *Mengelola Konflik...*
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2000)
- Subekti & Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1985)
- Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta : BalaiPustaka, 1982
- Muchsan, *Sistem Pengawasan Terhadap Perbuatan Aparat Pemerintah dan Peradilan Tata Usaha Negara Di Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 1992.
- Perundang-Undang :
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang
Nomor 11 Tahun 2016 Tentang
Penyelesaian Kasus Pertanahan

Buku :

Website :

www.hukumonline.com, Sejarah Singkat

POLRI, 18 Juni 2012