

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH AKIBAT SERTIFIKAT
GANDA DI KELURAHAN GAJAH MUNGKUR**

TESIS

**Disusun untuk Memenuhi Syarat Memperoleh
Gelar Magister Ilmu Hukum**



Oleh :
GAMA TRAYA AKTIVA, S.H.
NIM 21120109

**MAGISTER ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DARUL ULUM ISLAMIC CENTRE SUDIRMAN GUPPI
(UNDARIS)**

2023

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Tesis : PENYELESAIAN SENGKETA TANAH AKIBAT
SERTIFIKAT GANDA DI KELURAHAN GAJAH
MUNGKUR

Nama Mahasiswa : GAMA TRAYA AKTIVA, S.H.

NIM : 21120109

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Tesis ini telah disetujui oleh Dosen Pembimbing dan dinyatakan memenuhi syarat ilmiah untuk dipertahankan dalam Sidang Ujian Tesis yang diselenggarakan oleh Program Studi Magister Ilmu Hukum Undaris.

Persetujuan Dosen Pembimbing diberikan pada hari Sabtu, tanggal 1 April 2023.

Tim Dosen Pembimbing

Pembimbing I



Pembimbing II



Dr. Drs. H. Hono Sejati, S.H., M.Hum. Dr. Hj. Wieke Dewi Suryandari, S.H., M.H., Sp.N.

Mengetahui



Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum


Dr. Drs. Lamijan, S.H., M.Si.

HALAMAN PENGESAHAN UJIAN TESIS

Judul Tesis : PENYELESAIAN SENGKETA TANAH AKIBAT
SERTIFIKAT GANDA DI KELURAHAN GAJAH
MUNGKUR

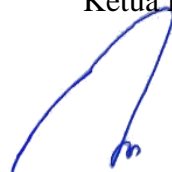
Nama Mahasiswa : GAMA TRAYA AKTIVA, S.H.

NIM : 21120109

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dalam Sidang Ujian Tesis dan dinyatakan sah memenuhi syarat serta lulus pada hari hari Sabtu tanggal 29 April 2023.

Dewan Penguji Ujian Tesis
Ketua Penguji.



Dr. Drs. H. Hono Sejati, S.H., M.Hum.

Anggota Penguji,



Dr. Hj. Wieke Dewi Suryandari, S.H., M.H., Sp.N.

Anggota Penguji,



Dr. Hj. Endang Kusuma A, S.H., M.Hum

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum



Dr. Drs. Lamijan, S.H., M.Si.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama Lengkap : GAMA TRAYA AKTIVA, S.H.

Tempat, Tanggal Lahir : 28 Oktober 1992

NIM : 21120109

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Menyatakan dengan ini sesungguhnya bahwa naskah tesis saya yang berjudul:

PENYELESAIAN SENGKETA TANAH AKIBAT SERTIFIKAT GANDA DI KELURAHAN GAJAH MUNGKUR

Adalah benar-benar merupakan karya asli saya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya sendiri dalam naskah tesis tersebut telah diberi tanda sitasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan saya tersebut tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik, berupa pencabutan tesis dan gelar akademik yang saya peroleh dari tesis tersebut.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Ungaran, April 2023

Yang Membuat Pernyataan,



GAMA TRAYA AKTIVA, S.H.

PRAKATA

Puji syukur kami panjatkan atas kehadiran Allah SWT, berkat karunia-Nya Tesis ini dapat penulis selesaikan. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Magister Hukum (S2) pada Program Pascasarjana Universitas Darul Ulum Islamic Center Sudirman Guppi Ungaran dengan judul **“PENYELESAIAN SENGKETA TANAH AKIBAT SERTIFIKAT GANDA DI KELURAHAN GAJAH MUNGKUR”**

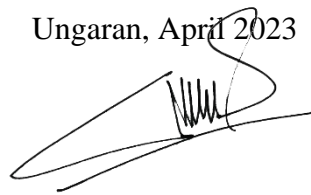
Penulis menyadari bahwa Tesis ini melibatkan banyak pihak yang telah berkontribusi baik berupa motivasi, tenaga dan pemikiran yang tak ternilai harganya. Maka perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga dan tulus kepada;

1. Dr. Drs. H. Hono Sejati, S.H., M.Hum., selaku Rektor Universitas Darul Ulum Islamic Center Sudirman Guppi Ungaran dan selaku pembimbing I tesis atas kesempatan yang diberikan untuk mengikuti pendidikan Program Magister Hukum Universitas Darul Ulum Islamic Center Sudirman Guppi Ungaran serta telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk bimbingan penyusunan hasil penelitian tesis ini.
2. Dr. Drs. Lamijan, S.H., M.Si., selaku ketua program studi magister ilmu hukum Universitas Darul Ulum Islamic Center Sudirman Guppi Ungaran atas kesempatan yang diberikan untuk mengikuti pendidikan Program Magister Hukum Universitas Darul Ulum Islamic Center Sudirman Guppi Ungaran.
3. Dr. Hj. Wieke Dewi Suryandari, S.H., M.H., Sp.N., selaku pembimbing II tesis yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk bimbingan penyusunan hasil penelitian tesis ini.
4. Bapak dan Ibu Staf pengajar dan Sekretariat Program Magister Hukum Universitas Darul Ulum Islamic Center Sudirman Guppi Ungaran.

5. Keluargaku terkasih, terima atas doa dan bantuan untuk penyelesaian hasil penelitian tesis ini.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih terdapat sejumlah kekurangan yang merupakan kelemahan penulis dalam membuat. Dengan segala hormat, segala bentuk kekurangan penulis mohon dapat dikoreksi oleh penguji pada ujian seminar hasil penelitian ini.

Ungaran, April 2023

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a central vertical stroke, positioned above the printed name.

GAMA TRAYA AKTIVA, S.H.

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah 1) mengetahui dan menganalisis penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kelurahan Gajah Mungkur, 2) mengetahui dan menganalisis kendala yang dihadapi dalam penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kelurahan Gajah Mungkur, 3), mengetahui dan menganalisis upaya yang bisa dilakukan guna menghadapi kendala dalam penyelesaian Sengketa Tanah akibat Sertifikat Ganda di Kelurahan Gajah Mungkur.

Metode penelitian dilakukan dengan penelitian ini merupakan penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek alamiah, dimana peneliti merupakan instrumen kunci. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Proses dan makna lebih ditonjolkan dalam penelitian kualitatif. Landasan teori dimanfaatkan sebagai pemandu agar fokus penelitian sesuai dengan fakta di lapangan. Sedangkan metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris atau dapat disebut dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku dengan apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat di lapangan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di peroleh hasil kesimpulan yaitu, tanah dapat diselesaikan dengan penyelesaian sengketa sertifikat ganda, adanya kendala penyelesaian sengketa sertifikat ganda, dilakukan mekanisme penyelesaian hambatan sengketa sertifikat ganda.

Kata Kunci: Sertifikat Ganda, Hak Asasi Manusia, Penegakan Hukum

ABSTRACT

The aims of the research are, 1) to know and analyze the settlement of Land Disputes Due to Double Certificates in Gajah Mungkur Village, 2) to know and analyze the obstacles encountered in the settlement of Land Disputes Due to Multiple Certificates in Gajah Mungkur Village, 3), to know and analyze the efforts that can be made to facing problems in resolving land disputes due to multiple certificates in Gajah Mungkur sub-district.

The research method carried out with this research is a qualitative research. Qualitative research is research that is used to examine the condition of natural objects, where the researcher is the key instrument. Qualitative research is research that is descriptive in nature and tends to use analysis. Process and meaning are highlighted in qualitative research. The theoretical basis is used as a guide so that the research focus is in accordance with the facts in the field. While the research approach method used in this study is an empirical juridical approach or it can be called field research, which examines the legal provisions that apply to what actually happens in the community in the field.

Based on the results of the research and discussion, the conclusions obtained are that land can be resolved by resolving multiple certificate disputes, there are obstacles to resolving multiple certificate disputes, a mechanism for resolving multiple certificate dispute barriers is carried out.

Keywords: Dual Certificate, Human Rights, Law Enforcement.

DAFTAR ISI

COVER.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN UJIAN TESIS	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	iv
PRAKATA.....	v
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Kebaruan Penelitian.....	10
C. Rumusan Masalah	10
D. Tujuan Penelitian.....	10
E. Manfaat Penelitian	11
F. Sistematika Penelitian.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Landasan Konseptual.....	13
1. Definisi Sengketa Tanah.....	13
2. Bentuk Penyelesaian Sengketa	19
3. Sertifikat Ganda	23
4. Tindak Pidana	26
B. Landasan Teoritis	31
1. Teori Kepastian Hukum.....	31
2. Teori Keadilan Pancasila	33
C. Originalitas Penelitian	34

D.	Kerangka Berfikir	36
BAB III METODE PENELITIAN		37
A.	Metode Pendekatan	37
B.	Jenis Penelitian	37
C.	Lokasi Penelitian	37
D.	Jenis dan Sumber Data	38
E.	Subjek Penelitian	39
F.	Teknik Pengumpulan Data.....	39
G.	Teknik Analisis Data	40
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		42
A.	Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda	42
B.	Kendala Dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda	50
C.	Mekanisme Penyelesaian Hambatan Sengketa Sertifikat Ganda	58
BAB V PENUTUP.....		70
A.	Kesimpulan.....	70
B.	Saran	72
DAFTAR PUSTAKA		73

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa. Tanah merupakan kebutuhan pokok hidup manusia sebagai dasar pangan dan penghidupan, dan tanah serta manusia juga tidak dapat dipisahkan dari waktu lahir sampai dengan meninggalnya seseorang. Semua aktivitas kehidupan manusia dilakukan di bumi, bumi adalah tempat hidup, memberi kehidupan dan makanan. Tanah merupakan kebutuhan dasar hidup manusia sebagai dasar pangan dan penghidupan, tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan dari waktu seseorang lahir sampai dengan waktu kematian seseorang. Manusia hidup dan bereproduksi dan melakukannya. Kegiatan di negara agar setiap orang terhubung dengan negara. Oleh karena itu, urusan negara harus diatur dan direncanakan dengan cermat dan bijaksana, dalam sistem hukum nasional, demikianlah hukum negara, harus dilakukan menurut konstitusi yang berlaku di negara kita, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik tahun 1945¹. Pasal 33 (3) UUD 1945 yang menyatakan: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Lebih dari itu, manusia memiliki hubungan emosional dan spiritual dengan bumi, sehingga kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dari bumi. Tanah tidak

¹ Suryani Mursalin, Muhammad Akbal, Tika Nurjannah, Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah, (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar), *Jurnal Supremasi*, Volume XI, Nomor 1, April 2016, hal. 48.

hanya dilihat sebagai komoditas yang memiliki nilai ekonomi, tetapi hubungan antara tanah dan pemiliknya mencakup nilai-nilai budaya, adat, ekonomi dan spiritual tertentu². Begitu pula bagi pemerintah, setiap pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah pasti membutuhkan tanah. Bagi negara dan pembangunan, tanah merupakan modal dasar bagi terwujudnya kehidupan bernegara dan bagi terwujudnya sebesar-besarnya kekayaan bangsa. Karena dengan kedudukan yang demikian maka penguasaan, penggunaan dan penggunaan harta benda dijamin secara sah oleh negara³.

Dengan semakin majunya perekonomian nasional dan perekonomian nasional, maka kebutuhan akan kepastian hukum di bidang *real estate* juga semakin meningkat. Negara semakin panjang, semakin banyak orang terlibat dalam masalah keuangan. Jual beli tanah dan tanah sebagai jaminan pinjaman bank. Dalam kehidupan sehari-hari sering terjadi perselisihan tentang surat-surat pendaftaran tanah, termasuk di dalam sidang pengadilan. Hal ini dikarenakan tanah memegang peranan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat, sehingga masyarakat berusaha memperoleh tanah dengan cara yang berbeda-beda, bahkan merampas tanah orang lain. Kemauan untuk memerintah ini sering menimbulkan perselisihan atas tanah dan kehidupan sosial. Akibat sengketa tanah, konflik berkepanjangan antara umat yang bertikai, bahkan ahli warisnya, dapat mengakibatkan banyak

² Galang Mahendra Ardiansyah, Dewa Gede Sudika Mangku, Ni Putu Rai Yuliantini, Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Banyuwangi (Studi Kasus Sengketa Tanah di Kelurahan Klatak Kabupaten Banyuwangi), *e-Journal Komunikasi Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi Ilmu Hukum, Volume 5 Nomor*, 2022, hal. 262.

³ Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, Fifiana Wisnaeni, Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda di Badan Pertahanan Nasional, *NOTARIUS, Volume 13 Nomor 1*, 2020, hal. 155.

korban jiwa. Semua berawal dari pertanyaan tentang siapa yang lebih berhak atas tanah, sehingga para pihak berlomba-lomba untuk membuktikan bahwa mereka yang lebih berhak atas tanah tersebut.

Indonesia adalah negara hukum. Kepastian hukum dijamin oleh Konstitusi Indonesia. Pasal 28D, Pasal 1 UUD 1945 menyatakan: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang berarti perlakuan yang adil dan sama di depan hukum”⁴. Kemudian, Pasal 28D (1) UUD 1945 menyatakan dengan jelas dan tegas bahwa semua orang harus diperlakukan sama di depan hukum dan berhak atas perlindungan hukum yang sama tanpa diskriminasi. Kepastian hukum mensyaratkan agar penegakan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta dilaksanakan secara konsisten dan profesional. Selanjutnya, dengan adanya pernyataan sebelumnya Pemerintah membuat suatu peraturan yang mengatur tentang budidaya di Indonesia dengan melaksanakan Undang-Undang Pokok Pertanian No. 5 Tahun 1960 yang lebih dikenal dengan UUPA. Dengan adanya UUPA, perlu diciptakan suatu landasan untuk menjamin setiap warga negara Indonesia kepastian hukum mengenai hak atas tanah⁵.

UUPA menganut sistem negatif, oleh karena itu informasi yang tercantum dalam sertifikat hak bersifat mengikat dan hakim harus menerimanya sebagai informasi yang benar kecuali dan sampai ada bukti lain. Dalam hal ini, pengadilan memutuskan bukti mana yang benar. Dokumen judul tidak memberikan hak atas

⁴ Undang-Undang Dasar 1945.

⁵ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002, hal. 111

properti yang memenuhi syarat hanya karena namanya salah ditandai sebagai memenuhi syarat. Ahli waris dapat meminta koreksi, dan jika tanah yang bersangkutan sudah berada di bawah penguasaan pihak ketiga, berhak meminta kembali kepadanya⁶. Peraturan tentang pertanahan bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah setiap saat. wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dapat dilaksanakan. Gugatan tersebut muncul dari keberatan terkait dengan klaim hak atas tanah, dan terkait dengan status tanah, hak jalan dan kepemilikan, dengan harapan mencapai penyelesaian administratif sesuai peraturan yang berlaku⁷.

Berlakunya UUPA merupakan keberhasilan dalam menjamin keadilan dan kepastian hukum, ketertiban dan kesejahteraan sehubungan dengan undang-undang pertanahan yang berlaku bagi penduduk negara kesatuan Republik Indonesia. Perkembangan situasi pertanahan di Indonesia saat ini dapat dikatakan sangat menentukan bagi kehidupan manusia masyarakat Indonesia, seperti: B. perancangan bangunan, penyiapan usaha, mata pencaharian, dan lain-lain, yang memerlukan partisipasi individu . sehingga dengan adanya aturan-aturan perlindungan hak atas tanah milik perseorangan dapat disebut sah. Padahal kebutuhan akan tanah terus meningkat, dimana terjadi ketidakseimbangan antara manusia dengan tanah yang tersedia karena jumlah penduduk yang terus bertambah tetapi ketersediaan tanah masih terbatas. Jadi ini menyebabkan manfaat individu yang bisa melakukan itu mengarah pada pertengkaran⁸.

⁶ Hasan Kusumah, *Hukum Agraria I*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995, hal. 77

⁷ Prasetyo Aryo Dewandaru, *op. cit.*

⁸ *Ibid.*

Melalui mekanisme penguasaan negara, kemakmuran bangsa yang sebesar-besarnya harus dicapai, yang kemudian dikembangkan secara lebih rinci, misalnya, dalam Pasal 1, 2 dan 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pertanian (Hukum Pokok Pertanian). Pernyataan umum mengatakan⁹:

1. Meletakkan dasar penjabaran hukum pertanian nasional sebagai alat untuk mewujudkan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi tanah dan petani dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Menetapkan dasar kesatuan dan kesederhanaan hukum nasional.
3. Menciptakan dasar kepastian hukum hak bagi semua orang

Hukum Pertanahan Nasional (HTN) yang ketentuan pokoknya tertuang dalam Undang-Undang Pokok Pertanian merupakan dasar dan dasar hukum bagi orang-orang perseorangan dan badan hukum lainnya untuk memiliki dan menguasai tanah untuk memenuhi kebutuhannya, yaitu hak atas tanah. hak atas tanah perorangan yang timbul dari Pasal 1(1) Undang-Undang Pokok Pertanian Bangsa Indonesia, Hak atas Tanah¹⁰. Dalam UUPA, berbagai hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipegang oleh orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang atau badan lain, menurut Pasal 16 UUPA, Hak Atas Tanah yang dapat Dimiliki dan Diberikan kepada setiap Orang dan/atau undang-undang. Badan-badan tersebut adalah Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP) dan lain-lain¹¹. Untuk aturan tambahan tentang pendaftaran real estat, lihat

⁹ Pasal 1, 2, 3 UUPA No. 5 Tahun 1960

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan, 1999, hal. 21.

¹¹ Prasetyo Aryo Dewandaru, op. cit., hal. 156-157.

Surat Perintah Pendaftaran Real Estat Negara No. 24 Tahun 1997, yang mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997, menggantikan Surat Perintah Pendaftaran Real Estat Pemerintah No. 10 Tahun 1961, selanjutnya PP 24 Tahun 1997 Ketentuan Pelaksana Lainnya berada dalam Peraturan Pokok Dewan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Nomor 24, selanjutnya disebut PMNA/KBPN 3/. 1997.

Untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka pemerintah kota harus mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah, yang merupakan alat pembuktian hak milik atas tanah yang ampuh. Sertifikat barang bukti dianggap sebagai alat bukti yang kuat, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 (2) (c) UUPA dan Pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Real Estate, yang kini telah dibatalkan dan dikukuhkan dengan Keputusan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Menyimpan *register real estate* memiliki konsekuensi hukum, yaitu sertifikat kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh negara yang disebut sertifikat. Sertifikat ini merupakan bukti kuat yang memuat informasi fisik dan hukum tentang tanah, sepanjang informasi hukum dan informasi fisik tersebut sesuai dengan informasi yang terdapat dalam survei dan akta hak atas tanah yang bersangkutan dan tidak ada tuntutan dari pihak lain. dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat sesuai dengan Pasal 32(2) Keputusan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, merasa memiliki hak atas tanah tersebut.

Sertifikat adalah bukti kepemilikan tanah, yang dikenal sebagai bukti hukum menjamin kepastian hukum bagi pemegang sertifikat¹². Tersedianya dokumen hukum tertulis yang lengkap dan jelas menjamin kepastian hukum, yang senantiasa dilaksanakan sesuai dengan isi peraturan. Sertifikat adalah alat bukti yang kuat, kecuali jika dibuktikan sebaliknya, keterangan fisik dan hukum yang disebutkan dalam sertifikat harus diterima sebagai informasi yang benar asalkan informasi tersebut disebutkan dalam sertifikat tonase dan daftar negara yang bersangkutan.

Kenyataannya, dalam masyarakat sekarang ini masih banyak terjadi kasus tumpang tindih akta tanah yang sering disebut dengan akta ganda. Dalam hal akta rangkap ini, berarti harta benda itu rangkap atau tumpang tindih dengan tempat hak asasi orang lain yang dapat dibuktikan memiliki akta yang sama. Hal ini menyebabkan perselisihan antara para pihak. Dalam praktiknya, tidak jarang pemerintah kota memiliki akta palsu, akta asli atau palsu atau beberapa akta, sehingga pemegang hak atas tanah harus menanyakan kebenaran keterangan faktual dan hukum tentang barang-barang tertentu pada pendaftaran tanah. Namun selain nilai dan kegunaan tanah yang tinggi, banyak yang mencoba membuktikan kepemilikan tanah dengan surat palsu, asli tetapi dipalsukan atau beberapa dokumen dimana informasi pada dokumen tidak sesuai dengan informasi dalam pendaftaran tanah. Ada beberapa sertifikat semacam itu, yang menciptakan kerentanan. Pemalsuan sertifikat terjadi bila tidak berdasarkan hak yang semestinya. Penerbitan sertifikat berdasarkan hak palsu, stempel BPN lainnya dan

¹² *Ibid.*

pemalsuan surat tanah. Dalam praktek, sertipikat dapat kehilangan haknya tanpa pemberitahuan melalui gugatan pihak lain, yang berujung pada pernyataan tidak sahnya sertipikat karena kekurangan administrasi. Kekurangan administrasi menyebabkan sertipikat ganda karena sertipikat tidak ditampilkan pada properti atau peta situs area tersebut.

Salah satu kasus mengenai tanah yang saat ini sedang marak diperbincangkan adalah sertipikat ganda. Sertipikat ganda adalah properti dengan lebih dari satu sertipikat untuk properti yang sama¹³. Sebidang tanah dengan sertipikat ganda dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, yang tentunya tidak diharapkan dalam pendaftaran tanah Indonesia. Kasus rangkap sertipikat masih sering terjadi di beberapa daerah di Indonesia yang menyebabkan para pemegang sertipikat tanah saling menyalahkan atas keaslian sertipikatnya meskipun salah satu rangkap tersebut adalah palsu jika unsur yang ada pada sertipikat tersebut tidak asli. salah seorang pemilik sertipikat ganda mengajukan pengaduan kepada Badan Pertanahan Nasional selaku pejabat yang berwenang di bidang pertanahan untuk mendapatkan kepastian hukum tentang sertipikat hak atas tanah. Jika proses verifikasi tidak diselesaikan oleh Pendaftaran Tanah, kewenangan untuk mensertifikatkan beberapa akta tanah beralih ke pengadilan, yang dianggap berwenang untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak dan membatalkan salah satu akta, hanya menyisakan satu akta. akta yang sah untuk suatu barang dan yang lainnya tidak memiliki barang-barang yang tercantum dalam akta tersebut.

¹³ *Ibid.*

Beberapa sengketa dokumen muncul karena pihak yang dirugikan menentang keputusan pemerintah provinsi dengan syarat pejabat provinsi dari kantor provinsi mengajukan keberatan, yang tujuannya agar pemilik dokumen dapat menyelesaikannya. secara administratif mendapat koreksi dari pejabat pemerintah. Akibat dari beberapa sengketa sertifikat, kekuatan hukum dari sertifikat tersebut hilang. Proses negosiasi digunakan untuk menyelesaikan perbedaan pendapat atas beberapa sertifikat. Apabila tidak tercapai kata sepakat, maka dapat diputuskan secara sepihak oleh kepala kantor lembaga negara. Apabila para pihak tetap tidak dapat menerima putusan tersebut, mereka dapat mengajukan banding atas putusan PTUN tersebut. Dalam prakteknya, sertifikat palsu atau duplikat sertifikat yang saat ini banyak terjadi di masyarakat memaksa pemegang hak atas tanah untuk menghubungi catador setempat untuk mendapatkan informasi tentang kebenaran fisik dan informasi hukum tentang tanah tersebut. Secara umum, masalah baru muncul dan diketahui bahwa banyak sertifikat, yaitu. lebih dari satu sertipikat hak milik di atas satu sama lain, diterbitkan jika pemegang sertipikat yang bersangkutan ingin mengambil tindakan terhadap tanah yang bersangkutan.

Sama halnya dengan kasus di masyarakat Kelurahan Gajah Mungkur. Di kelurahan ini, masih terdapat beberapa tanah dengan sertifikat ganda yang kemudian menjadi perselisihan antara warga. Berdasarkan uraian tersebut diatas, penulis sangat tertarik untuk mengkaji problematika tersebut melalui penelitian dengan harapan untuk memperoleh pengetahuan dan pendalaman yang lebih lanjut, maka penulis memilih judul: “PENYELESAIAN SENGEKTA TANAH AKIBAT SERTIFIKAT GANDA DI KELURAHAN GAJAH MUNGKUR”

B. Kebaruan Penelitian

Tindak pidana merupakan adalah suatu perbuatan yang melawan hukum yang mengakibatkan pembuatnya dapat dipidana. Salah satu tindak pidana adalah sengketa tanah yang salah satu kasus mengenai tanah yang saat ini sedang marak diperbincangkan adalah sertifikat ganda. Untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah harus memenuhi unsur “barangsiapa”, unsur “mengambil”, unsur “barang”, dan “tujuan melawan hukum” merupakan unsur-unsur yang menyangkut penyelesaian sengketa tanah tanah akibat sertifikat ganda. Oleh sebab itu, penelitian ini diharapkan dapat menganalisis mengenai perkara sertifikat ganda di Kelurahan Gajah Mungkur.

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kelurahan Gajah Mungkur?
2. Apa saja kendala yang dihadapi dalam penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kelurahan Gajah Mungkur?
3. Apa saja upaya yang bisa dilakukan guna menghadapi kendala dalam penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kelurahan Gajah Mungkur?

D. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui dan menganalisis penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kelurahan Gajah Mungkur

2. Mengetahui dan menganalisis kendala yang dihadapi dalam penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kelurahan Gajah Mungkur.
3. Mengetahui dan menganalisis upaya yang bisa dilakukan guna menghadapi kendala dalam penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kelurahan Gajah Mungkur.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

a. Bagi Peneliti

Mengetahui lebih detail tentang ilmu hukum terutama tentang penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kelurahan Gajah Mungkur.

b. Bagi Khalayak Umum

Sebagai bahan kajian yang dapat dipergunakan oleh khalayak umum, terutama warga yang berada di wilayah Kelurahan Gajah Mungkur.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi penulis

Dapat menambah wawasan dan pengalaman langsung tentang penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kelurahan Gajah Mungkur.

b. Bagi khalayak umum

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan ilmu pengetahuan sehingga dapat memberikan sumbangan bagi ilmu

pengetahuan khususnya mengenai penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kelurahan Gajah Mungkur.

F. Sistematika Penelitian

Sistematika tesis ini disusun sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan berisi tentang latar belakang masalah, keterbaruan penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika tesis.

Bab II Tinjauan Pustaka berisi tentang landasan konseptual, landasan teori, orisinalitas penelitian, kerangka pemikiran.

Bab III Metode Penelitian berisi tentang jenis penelitian, metode pendekatan, sumber data, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan meliputi penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kelurahan Gajah Mungkur, kendala yang dihadapi dalam penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kelurahan Gajah Mungkur, upaya yang bisa dilakukan guna menghadapi kendala dalam penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kelurahan Gajah Mungkur.

Bab V Penutup, bab ini merupakan bab penutup yang berisikan tentang kesimpulan dan saran dari penulis yang mungkin berguna sebagai salah satu upaya dalam menjawab permasalahan yang ada.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Konseptual

1. Definisi Sengketa Tanah

Sengketa adalah pertentangan, perselisihan, atau percekcoakan yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak lainya dan atau antara pihak yang satu dengan berbagai pihak yang berkaitan dengan sesuatu yang bernilai, baik itu berupa uang maupun benda.¹⁴ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan.¹⁵ Kata sengketa, perselisihan pertentangan dalam Bahasa Inggris sama dengan “conflict” atau “dispute” keduanya mengandung pengertian tentang adanya perbedaan kepentingan antar kedua belah pihak atau lebih, tetapi keduanya dapat dibedakan. kosa kata “conflict” dalam Bahasa Indonesia disebut konflik, sedangkan kosa kata “dispute” dalam Bahasa Indonesia disebut sengketa.¹⁶

Menurut Nurnaningsih Amriani, sengketa merupakan perselisihan yang terjadi antara para pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut.¹⁷

Sedangkan menurut Takdir Rahmadi, sengketa adalah situasi dan kondisi

¹⁴ Salim H.S, Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan DiIndonesia, Pustaka Reka Cipta, Mataram,2012, Hlm. 221

¹⁵ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1990, Hlm. 643

¹⁶ Jhon.M. Echlos dan Hasan Shadily, Kamus Inggris Indonsesia dan Inggris Indonesia, Gramedia, Jakarta, 1996, Hlm 138.

¹⁷ Nurnaningsih Amriani. 2012. Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan. Jakarta. Penerbit : PT. Raja Grafindo Persada. Hal. 13.

dimana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat factual maupun perselisihan menurut persepsi mereka saja.¹⁸

Suatu pertentangan atau konflik yang dapat terjadi diantara dua pihak atau lebih mengenai perbedaan pendapat tentang suatu hak kepentingan atau hak milik disebut sebagai sengketa. Pada umumnya pihak bersengketa yang merasa dirugikan atas permasalahan tersebut akan melakukan tindakan-tindakan untuk meminta balasan ganti kerugian yang menyimpannya, karena sengketa tersebut dapat menimbulkan suatu akibat hukum yang mana akibat perbuatan tersebut dapat dikenai sanksi dari salah satu diantara mereka bersengketa¹⁹

Sengketa adalah kondisi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan tersebut kepada pihak kedua. Apabila suatu kondisi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan sengketa tersebut. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan. Sehingga dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak, karena tidak dipenuhinya kewajiban yang harus dilakukan

¹⁸ Takdir Rahmadi. 2017. Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat. Jakarta. Penerbit : PT. Raja Grafindo Persada. Hal. 1.

¹⁹ Fitroin Jamilah, Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis (Yogyakarta: Pustaka Yustisa, 2014), 12.

atau dipenuhi namun kurang atau berlebihan yang akhirnya mengakibatkan pihak satunya dirugikan.²⁰

Timbulnya sengketa pada dasarnya bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang mana pengaduan tersebut berisi tentang keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, dapat berupa keberatan mengenai status tanah, perihal prioritas tanah dan bangunan, maupun hak atas kepemilikannya dengan harapan dapat diselesaikan secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, hal ini disebut juga sebagai sengketa tanah atau sengketa hak atas tanah.²¹

Dengan demikian, yang dimaksud dengan sengketa ialah suatu perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang saling mempertahankan persepsinya masing-masing, di mana perselisihan tersebut dapat terjadi karena adanya suatu tindakan wanprestasi dari pihak-pihak atau salah satu pihak dalam perjanjian.

Menurut Sumarto, konflik ataupun sengketa pertanahan sudah menjadi persoalan yang dapat dikatakan telah berlangsung terus menerus yang cukup lama dalam kurun waktu bertahun-tahun hingga puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana yang memiliki bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.²²

²⁰ Nurnaningsih Amriani. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta. Penerbit : PT. Raja Grafindo Persada. Hal. 12.

²¹ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Bandung: Alumni, 1999), 22– 23.

²² Sumarto, “Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI” Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kementerian Dalam Negeri Jakarta, 19 September, 2012. Hlm 2.

Sengketa yang timbul antara para pihak harus diselesaikan agar tidak menimbulkan perselisihan yang berkepanjangan dan agar memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak. Secara garis besar bentuk penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua cara yaitu jalur litigasi maupun jalur non-litigasi.

Adapun penyebab terjadinya sengketa batas tanah antara lain:

- 1) Tidak ada kejelasan batas tanah, hal ini sering terjadi dalam tanah - tanah adat atau tanah kosong yang telah digunakan selama bertahun - tahun tanpa ada yang mengakui tanah tersebut miliknya.
- 2) Pergeseran batas tanah secara sepihak yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
- 3) Tumpang tindih kepemilikan yaitu tanah yang mengalami penumpukan sertifikat atau suatu bidang tanah memiliki 2 (dua) sertifikat hak atas tanah yang berbeda datanya hal ini menimbulkan sengketa diantara kedua belah pihak pemegang sertifikat hak atas tanah .

Selain itu kurangnya pengawasan dalam pengadaan tanah sehingga terdapat banyak celah yang dapat digunakan untuk berbuat tidak benar sehingga dikemudian hari akan menimbulkan permasalahan di bidang pertanahan. Kemudian kurang hati-hatian dalam pemberian sertifikat hak

milik atas tanah juga menjadi pemicu terjadinya sengketa di kemudian hari.²³

Macam-Macam Sengketa Tanah

Kasus sengketa pertanahan tidak hanya persoalan administrasi pertanahan yang dapat diselesaikan melalui hukum administrasi, tetapi permasalahan yang cukup terbilang kompleks ini sudah merambah kepada ranah politik, sosial, budaya dan terkait dengan persoalan nasionalisme dan hak asasi manusia. Oleh karena itu permasalahan tanah juga dapat masuk ke persoalan hukum pidana yakni ketika persengketaan tanah tersebut disertai dengan pelanggaran hukum pidana (tindak pidana), sehingga permasalahan tanah hingga saat ini memerlukan pemecahan dengan suatu pendekatan secara komprehensif.²⁴

Adapun beberapa tipologi kasus sengketa pertanahan yang disampaikan dan ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, antara lain yaitu:²⁵

- a) Sengketa atas penguasaan tanah tanpa hak merupakan suatu perselisihan pendapat mengenai kedudukan penguasaan di atas tanah yang belum dikaitkan dengan adanya hak (khususnya

²³ Widya Surya Nagari, 2020, *Tinjauan Hukum Penyelesaian Sengketa tentang Batas Tanah Di Kelurahan Semanggi* Pada Badan Bertanahan Nasional Surakarta: Solo: Universitas Muhammadiyah Surakarta.

²⁴ Haryo Budhiawan, Sarjita Sarjita, and Yohanes Supama, "Pemetaan Karakter Dan Tipologi Konflik Pertanahan Serta Solusinya Di Indonesia," 2020, 127.

²⁵ Erdha Widayanto Angger Sigit, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa* (Yogyakarta: Pustaka Yustisa, 2015), 138–39.

tanah negara), maupun yang telah dikaitkan dengan hak oleh pihak tertentu.

- b) Sengketa batas merupakan suatu perselisihan pendapat mengenai tata letak, batas - batas hingga luas suatu bidang tanah yang telah dilegalkan satu pihak maupun yang masih dalam proses penetapan batas oleh Badan Pertanahan Nasional.
- c) Sengketa hak waris yaitu permasalahan mengenai perselisihan pendapat kedudukan suatu penguasaan hak di atas tanah yang diperkenankan berasal atas jual beli kepada lebih dari 1 (satu) orang.
- d) Sertifikat ganda yaitu perselisihan pendapat atas suatu bidang tanah yang memiliki sertifikat lebih dari 1 (satu).
- e) Sertifikat pengganti yaitu suatu perselisihan mengenai telah terbitnya sertifikat hak atas tanah pengganti terhadap suatu bidang tanah.
- f) Akta Jual Beli Palsu yaitu suatu perselisihan mengenai adanya Akta Jual Beli yang telah dipalsukan atas kepentingan suatu bidang tanah.
- g) Kekeliruan penunjukan batas yaitu suatu perselisihan suatu bidang tanah mengenai tata letak, batas - batas, hingga luas yang diakui pihak yang bersangkutan bahwa penunjukan batas tersebut salah atau keliru dan telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

- h) Adanya indikasi Tumpang tindih (overlapping) yaitu perselisihan mengenai tata letak, batas - batas hingga luas suatu bidang tanah yang mana telah diakui terdapat tumpang tindih dalam hak kepemilikannya.
- i) Kasus Putusan pengadilan yaitu perselisihan mengenai subjek atau objek hak atas tanah dan prosedur penerbitan hak atas tanah oleh putusan badan peradilan.

Berdasarkan uraian diatas, jenis-jenis sengketa itulah yang sering sekali timbul di tengah-tengah masyarakat. Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak yang berwenang tentunya dapat menyelesaikan permasalahan tersebut. Jalur mediasi merupakan salah satu contoh penyelesaian sengketa pertanahan sebagaimana pelaksanaannya tertuang di dalam Pasal 38 hingga Pasal 42 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

2. Bentuk Penyelesaian Sengketa

Pada dasarnya penyelesaian sengketa dapat dan biasanya dilakukan menggunakan dengan dua cara yaitu penyelesaian sengketa melalui Lembaga litigasi (melalui pengadilan) dan penyelesaian sengketa melalui non-litigasi (di luar pengadilan).

1) Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi

Penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah suatu penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan negara. Hal ini

diatur dalam Undang-Undang No.4 tahun 2004 tentang kekuasaan kehakiman yang mana telah dijelaskan di dalamnya bahwa Pengadilan sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman mempunyai tugas pokok untuk menerima, memeriksa, dan mengadili serta menyelesaikan setiap sengketa yang diajukan kepadanya untuk menegakkan hukum dan keadilan demi terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia berdasarkan Pancasila.¹⁸ Dalam proses penyelesaian ini putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum yang pasti, bersifat final, menciptakan kepastian hukum kepada para pihak yang menang atau kalah (win and lose position), dan dapat putusannya dapat di eksekusi apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan isi putusan pengadilan.²⁶

2) Penyelesaian Sengketa Secara Non Litigasi

Penyelesaian sengketa non litigasi yaitu suatu penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang biasanya dikenal dengan stilah Alternatif penyelesaian sengketa (APS) atau Alternative Dispute Resolution. Sengketa maupun konflik hukum perdata khususnya pertanahan dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa atau alternative dispute resolution (ADR) yakni penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Hal ini

²⁶ Rosita Rosita, "Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi Dan Non Litigasi)," *AlBayyinah* 1, no. 2 (2017), hal. 101.

didasarkan adanya itikad baik dari para pihak yang bersengketa sehingga perlu mengesampingkan penyelesaian secara litigasi atau di Pengadilan.²⁷ Penyelesaian sengketa maupun konflik hukum melalui alternatif ini diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis. Namun apabila sengketa tersebut tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau konflik diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui seorang mediator.²⁸ Menurut pasal 1 ayat 10 Undang-Undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa melalui prosedur atau cara yang disepakati para pihak, yakni melalui cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

Adapun bentuk – bentuk dari Alternatif penyelesaian sengketa yaitu sebagai berikut:

- a. Negosiasi Negosiasi merupakan cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara para pihak melakukan negosiasi untuk mencari penyelesaian

²⁷ Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang No.30 ttg Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa tahun 1999

²⁸ *Ibid.*, Pasal 6 Ayat (3)

masalah melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat secara langsung antara para pihak yang bersengketa yang kemudian hasilnya dapat diterima oleh para pihak tersebut.²⁹

- b. **Konsiliasi** Konsiliasi merupakan suatu proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang melibatkan orang ketiga atau yang biasa disebut dengan konsiliator sebagai pihak yang netral dan tidak memihak.³⁰ Konsiliasi diselesaikan melalui parlemen kursi parlemen kedua belah pihak berdiskusi dan berdebat secara terbuka atau bebas untuk mencapai kesepakatan.
- c. **Mediasi** Proses ini dilakukan dengan kedua belah pihak sepakat mencari nasehat atau bantuan dari pihak ketiga atau biasa disebut dengan seorang mediator yang bersikap netral dan tidak bertindak sebagai seorang hakim, dia tidak mempunyai otoritas untuk menjatuhkan suatu putusan.
- d. **Arbitrase** merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang bersifat mengikat dan final. Menurut pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No.30 tahun 1999 tentang

²⁹ Rosita, "Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi Dan Non Litigasi)," 109.

³⁰ *Ibid.*,

Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa, Arbitrase (Arbitran) merupakan cara penyelesaian suatu perkara perdata diluar peradilan umum berdasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersangkutan.

3. Sertifikat Ganda

Menurut Ali Achmad Chomzah sertifikat ganda diartikan sebagai sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal ini biasanya disebut pula dengan sertifikat tumpang tindih, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian daripada tanah tersebut³¹.

Sertifikat ganda adalah kejadian sebidang tanah memiliki 2 sertifikat tanah yang dimiliki oleh 2 orang yang berbeda³². Secara prinsip setiap bidang tanah memiliki posisi yang tunggal di belahan bumi ini. Tidak ada 2 bidang tanah yang memiliki posisi yang sama. Dengan demikian setiap bidang tanah yang telah bersertifikat atau terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN) seharusnya mendapatkan perlindungan terhadap pendaftaran yang sama atas bidang tanah tersebut.

³¹ Ali Achmad Chomzah, 2002, Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahan, Prestasi Pustaka, Jakarta, Hlm. 139

³² Hadjon M. Philipus, 1987, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia (Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara), Bina Ilmu, Surabaya, Hlm. 12

Sertifikat ganda atas tanah adalah sertifikat yang diterbitkan oleh BPN yang akibat adanya kesalahan pendataan pada saat melakukan pengukuran dan pemetaan pada tanah, sehingga terbitlah sertifikat ganda yang berdampak pada pendudukan tanah secara keseluruhan ataupun sebagaimana tanah milik orang lain. Apabila ditinjau dari pengertian sertifikat itu sendiri maka sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan³³.

Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud. Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya. Dalam konteks inilah terjadi pendudukan tanah secara tidak sah melalui alat bukti berupa dokumen (sertifikat) yang belum dapat dijamin kepastian hukumnya. Dari pendapat di atas maka dapat dikatakan bahwa sertifikat ganda adalah surat keterangan kepemilikan yang diperoleh baik secara sah ataupun tidak sah yang sewaktu-waktu dapat menimbulkan suatu akibat hukum (sengketa) bagi subjek hak maupun objek hak.

³³ Ali Ahmad Chomazah, 2007, Sertifikat dan Permasalahannya dan Seri Hukum Pertanahan, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, hlm 57

Sertifikat ganda adalah surat bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan lembaga hukum (BPN) yang terdiri di atas satu objek hak yang bertindih antara satu objek tanah sebagian atau keseluruhan, yang dapat terjadi suatu akibat hukum Dalam konteks inilah terjadi pendudukan tanah secara tidak sah melalui alat bukti berupa dokumen (sertifikat) yang belum dapat dijamin kepastian hukumnya. Sertifikat Ganda ini terjadi karena sertifikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut. Apabila peta pendaftaran tanah atau peta situasi pada setiap Kantor Pertanahan dibuat, dan atau digambar situasi/ surat ukur dibuat dalam peta, maka kemungkinan terjadinya sertipikat ganda akan kecil sekali.

Dalam pembahasan definisi mengenai sertifikat ganda sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa yang mendasari sehingga terjadinya sertifikat ganda adalah akibat dari kesalahan pencatatan pada saat petugas melakukan pengukuran dan perpetaan, adapun hal serupa sebagaimana disebutkan Sugiarto mengatakan bahwa sertifikat ganda adalah sertifikat yang diterbitkan lebih dari satu pada satu bidang tanah oleh Kantor Pertanahan, sehingga mengakibatkan ada kepemilikan bidang tanah hak yang saling bertindih, seluruhnya atau sebagian³⁴.

Menurut Ali Achmad Chomzah dalam bukunya, yang tidak termasuk dalam kategori sertifikat ganda yaitu:

³⁴ Adrian Sutedi, 2013, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hlm. 96

1. Sertifikat yang diterbitkan sebagai pengganti sertipikat yang hilang.
2. Sertifikat yang diterbitkan, sebagai pengganti sertipikat yang rusak.
3. Sertifikat yang diterbitkan, sebagai pengganti sertipikat yang dibatalkan.

Hal tersebut dikarenakan sertifikat-sertifikat yang dimaksud (yang hilang, rusak atau dibatalkan) telah dinyatakan dan tidak berlaku sebagai tanda bukti.

4. Tindak Pidana

Tindak pidana atau delik berasal dari bahasa Latin *delicta* atau *delictum* yang dikenal dengan istilah *strafbaar feit* dan dalam KUHP (Kitab Undang-Undang hukum Pidana) dengan perbuatan pidana dan peristiwa pidana. Kata *Srafbaar feit* inilah yang melahirkan berbagai istilah yang berbeda-bada dari kalangan ahli hukum sesuai dengan sudut pandang yang berbeda pula³⁵. Menurut K. *wantjik* Saleh, ada enam istilah yang tercipta dalam bahasa Indonesia untuk menerjemahkan istilah “*starfbaar feit*” atau “delik” itu yaitu:

1. Perbuatan yang boleh di hukum
2. Peristiwa pidana
3. Pelanggaran pidana
4. Perbuatan pidana
5. Tindak pidana

³⁵ Tri Andrisman, Hukum Pidana, Asas-asas dan Dasar Aturan Umum Hukum Pidana Indonesia, Universitas Lampung 2005, hlm, 53

Tindak pidana merupakan perbuatan yang dilakukan oleh seseorang dengan melakukan suatu kejahatan atau pelanggaran pidana yang merugikan kepentingan orang lain atau merugikan kepentingan umum. Menurut Vos, tindak pidana adalah suatu kelakuan pada umumnya dilarang dengan ancaman pidana. Menurut Moeljatno, perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum, larangan mana disertai ancaman (sanksi) yang berupa pidana tertentu, bagi barang siapa yang melanggar lapangan tersebut³⁶.

Menurut Pompe, tindak pidana secara teoritis dapat dirumuskan sebagai “suatu pelanggaran norma (gangguan terhadap tertib hukum) yang dengan sengaja atau tidak sengaja telah dilakukan oleh seorang pelaku, dimana penjatuhan hukuman terhadap pelaku tersebut adalah perlu demi terpeliharanya tertib hukum dan terjaminnya kepentingan umum”. Selanjutnya dikatakan oleh Pompe bahwa menurut hukum positif kita, suatu tindak pidana itu sebenarnya adalah tidak lain daripada suatu tindakan yang menurut suatu rumusan undang-undang telah dinyatakan sebagai suatu tindakan yang dapat dihukum.

Simons merumuskan tindak pidana adalah suatu tindakan yang melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja atau tidak dengan sengaja oleh seseorang yang dapat dipertanggungjawabkan atas tindakannya dan yang oleh undang-undang telah dinyatakan sebagai suatu tindakan yang

³⁶ Ibid.

dapat dihukum. Menurut Simons tindak pidana itu dirumuskan seperti diatas adalah karena:

1. Untuk adanya suatu tindak pidana disyaratkan bahwa harus terdapat suatu tindakan yang dilarang ataupun diwajibkan oleh undang-undang, dimana pelanggaran terhadap larangan atau kewajiban semacam itu telah dinyatakan sebagai suatu tindakan yang dapat dihukum
2. Agar suatu tindakan itu dapat dihukum, maka tindakan itu harus memenuhi semua unsur dari delik seperti yang dirumuskan di dalam undang-undang
3. Setiap tindak pidana sebagai pelanggaran terhadap larangan atau kewajiban menurut undang-undang itu, pada hakikatnya merupakan suatu tindakan melawan hukum

Moeljatno, yang berpendapat bahwa pengertian tindak pidana menurut istilah beliau yakni perbuatan pidana adalah:

“Perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum larangan mana disertai ancaman (sanksi) yang berupa pidana tertentu, bagi barang siapa melanggar larangan tersebut”.

Pendapat tersebut di atas pengertian dari tindak pidana yang dimaksud adalah bahwa perbuatan pidana atau tindak pidana senantiasa merupakan suatu perbuatan yang tidak sesuai atau melanggar suatu aturan hukum atau perbuatan yang dilarang oleh aturan hukum yang disertai dengan sanksi pidana yang mana aturan tersebut ditujukan kepada perbuatan sedangkan ancamannya atau sanksi

pidananya ditujukan kepada orang yang melakukan atau orang yang menimbulkan kejadian tersebut³⁷.

Sehubungan dengan hal pengertian tindak pidana ini Bambang Poernomo, berpendapat bahwa perumusan mengenai perbuatan pidana akan lebih lengkap apabila tersusun sebagai berikut:³⁸

“Bahwa perbuatan pidana adalah suatu perbuatan yang oleh suatu aturan hukum pidana dilarang dan diancam dengan pidana bagi barang siapa yang melanggar larangan tersebut.”

Jika kita berusaha untuk menjabarkan suatu rumusan delik kedalam unsur-unsurnya, maka mula-mula yang dapat kita jumpai adalah disebutkannya suatu tindakan manusia, dengan tindakan itu seorang telah melakukan suatu tindakan yang terlarang oleh undang-undang. Setiap tindak pidana yang terdapat didalam kitab undang-undang hukum pidana (KUHP) pada umumnya dapat kita jabarkan kedalam unsur-unsur yang pada dasarnya dapat kita bagi menjadi dua macam unsur, yakni unsur subyektif dan unsur objektif³⁹.

Dari beberapa pengertian tindak pidana tersebut, melihat adanya sesuatu yang dilarang oleh hukum pidana dan ada orang yang melakukan perbuatan tersebut. Maka, pengertian tindak pidana ini dapat dilihat dari dua segi, yaitu⁴⁰:

1. Segi Perbuatannya Perbuatan adalah perbuatan yang melawan hukum, dalam arti formil (suatu perbuatan yang dilarang dan diancam dengan hukuman oleh

³⁷ Moeljatno, Asas-asas Hukum Pidana, Bina Aksara, Jakarta, 1987, hlm 54

³⁸ Bambang Poernomo, Asas-asas Hukum Pidana, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1992, hlm 130

³⁹ Lamintang, Dasar-dasar Hukum Pidana Indonesia, PT Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1997 hlm 193

⁴⁰ Abdoel Djamil, R, Pengantar Hukum Indonesia, Edisi Revisi, Raja Grafindo persada, Jakarta, 2006, hlm 175

undang-undang; merupakan unsur tertulis dalam suatu delik pidana) dalam arti materiil (tidak secara tegas dilarang dan diancam dengan undang-undang; merupakan unsur tidak tertulis yang didasarkan pada ketentuan-ketentuan yang tidak tertulis yang hidup dimasyarakat, seperti asas-asas umum yang berlaku).

2. Segi Orangnya

Orang harus mempunyai kesalahan dan dapat dipertanggung jawabkan. Semua Tindak pidana mempunyai persamaan sifat. Istilah Tindak dari tindak pidana adalah merupakan singkatan dari Tindakan atau Petindak, artinya ada orang yang melakukan suatu tindakan, sedangkan orang yang melakukan itu dinamakan Petindak. Sesuatu tindakan dapat dilakukan oleh siapa saja tetapi dalam banyak hal sesuatu tindakan tertentu hanya mungkin dilakukan oleh seseorang dari yang bekerja pada negara atau pemerintah, atau orang yang mempunyai suatu keahlian tertentu. Sesuatu tindakan yang dilakukan itu haruslah bersifat melawan hukum, dan tidak terdapat dasar-dasar atau alasan-alasan yang meniadakan sifat melawan hukum dari tindakan tersebut. Setiap tindakan yang bertentangan dengan hukum atau tidak sesuai dengan hukum, tidak disenangi oleh orang atau masyarakat, yang baik langsung maupun yang tidak langsung terkena tindakan tersebut.

B. Landasan Teoritis

1. Teori Kepastian Hukum

a. Gustav Radbruch

Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:

- 1) Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- 2) Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- 3) Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- 4) Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.

Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur

kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.

b. Sudikno Mertokusumo

Berbeda pendapat dengan Gustav Radbruch yang mengungkapkan bahwa kepastian hukum adalah salah satu dari tujuan hukum, Sudikno Mertokusumo mengungkapkan bahwa kepastian hukum adalah sebuah jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya, artinya dengan kepastian hukum individu yang memiliki hak adalah yang telah mendapatkan putusan dari keputusan hukum itu sendiri.

Sudikno pun menjelaskan, bahwa meskipun kepastian hukum berkaitan erat dengan keadilan akan tetapi hukum serta keadilan itu sendiri adalah dua hal yang berbeda. Hukum memiliki sifat-sifat berupa umum, mengikat setiap individu, menyamaratakan, sedangkan keadilan sendiri memiliki sifat yang berbeda yaitu subyektif, individualistis serta tidak menyamaratakan. Dari sifat yang ada pada hukum dan keadilan itu sendiri, dapat dilihat dengan jelas bahwa keadilan dan hukum adalah hal yang berbeda.

Sehingga, kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum yang sesuai dengan bunyinya. Sehingga, masyarakat pun dapat memastikan bahwa hukum yang ada dan tercantum dapat dilaksanakan. Dalam memahami nilai-nilai dari kepastian hukum, maka ada hal yang harus

diperhatikan yaitu, bahwa nilai tersebut memiliki relasi yang erat dengan instrumen hukum positif serta peranan negara dalam melakukan aktualisasi pada hukum positif tersebut.

2. Teori Keadilan Pancasila

Thobias Messakh mengidentifikasi empat konsep nilai utama yang secara konstitutif digunakan para pendiri NKRI dalam merumuskan dan menyepakati Pancasila. Empat nilai itu antara lain: persatuan, kebebasan, kesederajatan, dan kekeluargaan.

a. Persatuan

Persatuan mempunyai dua arti, yaitu: persatuan sebagai nilai dan persatuan sebagai wadah kerjasama. Persatuan sebagai nilai merupakan rasa solidaritas yang memperkokoh persatuan sebagai wadah kerjasama. Sementara, persatuan sebagai wadah kerjasama memungkinkan terkonsentrasinya kemampuan yang besar untuk berjuang membebaskan diri dari penjajah dan membangun kehidupan bersama yang adil dan sejahtera.

b. Kebebasan

Dalam pernyataan ini, kebebasan tidak dihubungkan secara langsung dengan hak individu, tetapi hak segala bangsa. Kelihatannya, pengalimatan ini untuk menghindari paham individualisme. Akan tetapi, kebebasan sebagai hak segala bangsa justru didasarkan pada peri kemanusiaan dan keadilan. Kesimpulannya, adalah bahwa hak akan kebebasan, pertama-tama melekat pada setiap individu sebagai manusia.

Setiap orang memiliki hak kebebasan bukan karena kebangsaannya tetapi karena kemanusiaannya.

c. Kesederajatan

Hak kesederajatan adalah hak yang berhubungan dengan pengakuan dan penghargaan terhadap setiap orang sebagai oknum yang mempunyai martabat kemanusiaan yang sama dengan orang lain. Setiap orang memiliki hak kesederajatan, artinya setiap orang memiliki hak untuk memperoleh pengakuan, penghargaan dan perlakuan yang sama untuk diperlakukan sesuai dengan martabatnya sebagai manusia.

d. Kekeluargaan

Nilai kekeluargaan berakar dalam budaya semua komunitas pembentuk negara Indonesia. Inti dari nilai kekeluargaan adalah hidup saling peduli bagaikan kehidupan dalam satu keluarga. Karena itu dengan sendirinya nilai dalam kekeluargaan terkandung nilai kerjasama dan persatuan. Soekarno mengatakan bahwa gotong-royong merupakan bentuk aktif dari kekeluargaan.

C. Originalitas Penelitian

1. Tika Nurjanah. 2016. 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

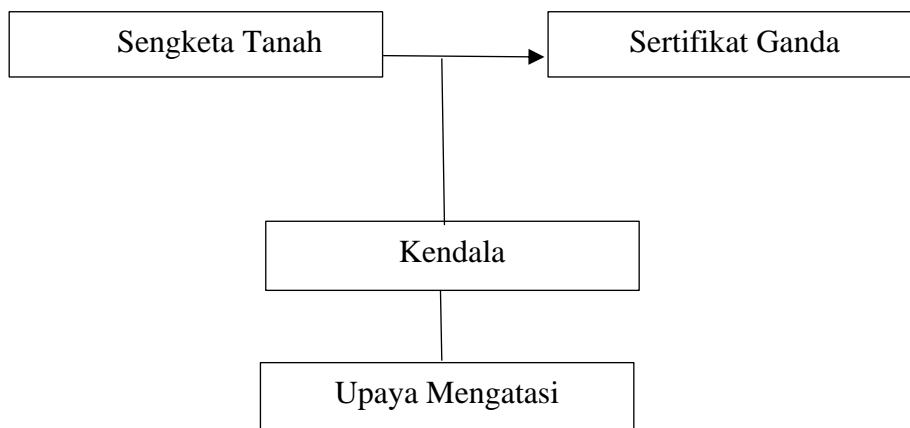
sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah, serta Adanya kesengajaan dari pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali sertifikat yang sebenarnya sudah ada dengan memanfaatkan kelemahan lembaga Badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya dari Badan pertanahan Nasional karena tidak adanya basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Atau karena ketidak telitian Pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah, disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi sehingga bertindak menyeleweng dalam artian tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya. Kemudian faktor pemerintah setempat, kelurahan atau desa yang tidak mempunyai data mengenai tanahtanah 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 ketidakbenaran, kepalsuan, atau tidak berlaku lagi.

2. Prasetyo Aryo Dewandaru. 2020. Ketentuan hukum hak atas tanah di Indonesia memberi kewenangan kepada warga negara Indonesia untuk menggunakan suatu bidang tanah untuk kepentingan tertentu. Bagi warga negara asing kewenangan hak atas tanah dibatasi oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur hubungan tanah dengan orang. Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang memiliki kewenangan dalam mengelola

pertanahan sektoral memiliki peran penyelesaian melalui jalur mediasi setelah menerima pengaduan dari masyarakat mengenai adanya perkara sengketa tanah. Proses pembuktian perkara sengketa tanah, dalam hal ini karena sertifikat ganda dapat melalui proses penyelesaian litigasi, dan non-litigasi.

D. Kerangka Berfikir

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa tanah adalah permukaan bumi yang penggunaannya sangat penting dalam kehidupan keseharian umat manusia. Sebagai permukaan bumi dengan penggunaan yang banyak, tanah menjadi salah satu unsur konflik yang ada dalam kehidupan umat manusia. Konflik atau sengketa tanah, biasanya diawali dengan adanya sertifikat ganda. Sertifikat ganda sendiri menjadi permasalahan klasik dalam tata kelola tanah. Sebagai masalah klasik, hingga saat ini sertifikat ganda masih belum mampu untuk ditangani dengan baik. Oleh karenanya penelitian ini akan mengkaji tentang kendala dan upaya mengatasi permasalahan sengketa tanah akibat sertifikat ganda.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris atau dapat disebut dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku dengan apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat di lapangan⁴¹.

B. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek alamiah, dimana peneliti merupakan instrumen kunci.⁴² Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Proses dan makna lebih ditonjolkan dalam penelitian kualitatif. Landasan teori dimanfaatkan sebagai pemandu agar fokus penelitian sesuai dengan fakta di lapangan.

C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan dalam Kelurahan Gajah Mungkur.

⁴¹Bambang Waluyo. 2002. *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm 15.

⁴² Johny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Surabaya, 2005 Hlm 19

D. Jenis dan Sumber Data

1. Data Primer

Data primer ialah data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung di lapangan oleh orang yang melakukan penelitian atau yang bersangkutan yang memerlukannya.

2. Data Sekunder

Keterangan-keterangan yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan, dalam hal ini mengacu pada literatur, perundang-undangan, yang kemudian dibedakan menjadi⁴³:

a. Bahan hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang diperoleh dari :

- 1) Perundang-undangan yakni Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan Pasal 16 ayat 1 UU No 5 Tahun 1960.
- 2) Undang-Undang No.30 ttg Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang menunjang bahan-bahan hukum primer yang meliputi buku-buku, dokumen-

⁴³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia - Press, Jakarta.2008. Hlm 72

dokumen resmi, tulisan ilmiah, surat kabar serta bahan-bahan dari internet yang berkaitan dengan masalah penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan bahan hukum primer dan sekunder. Seperti, kamus hukum dan ensiklopedia hukum.

E. Subjek Penelitian

Subjek penelitian atau responden adalah pihak-pihak yang dijadikan sebagai sampel dalam sebuah penelitian. Subjek penelitian juga membahas karakteristik subjek yang digunakan dalam penelitian, termasuk penjelasan mengenai populasi, sampel dan teknik sampling yang digunakan. Subjek pada penelitian ini adalah masyarakat yang memiliki sengketa tanah di Kelurahan Gajah Mungkur.

F. Teknik Pengumpulan Data

Adapun dalam pelaksanaan di lapangan dalam proses pengambilan data primer yakni menggunakan wawancara. Wawancara adalah kegiatan tanya-jawab secara lisan untuk memperoleh informasi. Bentuk informasi yang diperoleh dinyatakan dalam tulisan, atau direkam secara audio, visual, atau audio visual. Wawancara dilakukan dengan masyarakat yang memiliki sengketa tanah di Kelurahan Gajah Mungkur dan dengan masyarakat yang memegang sertifikat ganda. Teknik pengumpulan data sekunder diperoleh dari dokumen-dokumen resmi dan tulisan ilmiah yang ada di orisinalitas penelitian.

G. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian akan dianalisa dengan menggunakan metode analisis deskriptif yang memaparkan secara jelas dengan kalimat-kalimat untuk menjawab rumusan masalah melalui:

1) Pengumpulan data

Pengumpulan data dalam penelitian kualitatif, proses pengumpulan data dilakukan sebelum penelitian, pada saat penelitian, dan bahkan di akhir penelitian

2) Reduksi data,

Reduksi data adalah sebagai suatu proses pemilihan, memfokuskan pada penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data yang muncul dari catatan tertulis lapangan. Reduksi data merupakan suatu bentuk analisis yang mengungkapkan hal-hal penting, menggolongkan, mengarahkan dan mengorganisasikan data agar lebih sistematis. Reduksi data merupakan suatu bentuk analisis yang menghasilkan ringkasan data yang potensial untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian, sehingga dapat dibuat kesimpulan yang bermakna.

3) Penyajian data

Penyajian data dilakukan setelah proses reduksi. Penyajian data merupakan proses pemberian sekumpulan informasi yang sudah disusun yang memungkinkan untuk menarik kesimpulan. Proses penyajian data ini adalah mengungkapkan secara

keseluruhan dari kelompok data yang diperoleh agar mudah dibaca, maka peneliti dapat memahami apa yang terjadi dalam kacamata penelitian dan apa yang dilakukan peneliti dalam mengantisipasinya. Penyajian juga dapat berbentuk matrik, diagram, table, dan bagan. Semua dirancang guna menggabungkan informasi yang tersusun dalam bentuk yang padu dan mudah dipahami.

4) Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan dalam rangkaian analisis data kualitatif menurut model interaktif yang dikemukakan oleh Miles & Huberman secara esensial berisi tentang uraian dari seluruh sub kategorisasi tema yang tercantum pada tabel kategorisasi dan pengkodean yang sudah terselesaikan disertai dengan quote verbatim wawancaranya

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda

Pembahasan tentang kepemilikan atas tanah, menjadi suatu pembahasan yang tidak akan pernah selesai untuk dilaksanakan. Peranannya yang penting dalam kehidupan sehari-hari umat manusia, menjadikan tanah sebagai salah satu subjek hukum yang dapat dipersengketakan. Sengketa yang terjadi dalam kepemilikan sebidang tanah demikian, tentunya merupakan suatu konsekuensi atas hak milik tanah yang dimiliki oleh seseorang. Dimana hak milik hukum yang diberikan kepada seseorang, akan menimbulkan suatu konsekuensi atas berbagai aspek yang perlu untuk dipahami dan dilaksanakan sebagai bagian yang terintegrasi dengan algoritma hukum sosial masyarakat. Berkaitan dengan terjadinya sengketa dalam kepemilikan sebidang tanah, maka salah satu hal yang menjadi penyebab adalah adanya sertifikat ganda dalam bidang tanah yang sama.

Kepemilikan satu bidang tanah dalam dua sertifikat yang otentiknya sama, tentunya menjadi masalah hukum yang memiliki kompleksitas tinggi dalam proses penyelesaiannya. Kompleksitas penyelesaian yang tinggi dalam perkara sengketa tanah akibat sertifikat ganda, tentunya menjadi suatu hal yang wajar untuk terjadi, Mengingat secara umum dan yang seharusnya terjadi, adalah kepemilikan tunggal dalam suatu bidang tanah. Dengan adanya aspek kepemilikan ganda terhadap suatu bidang tanah yang sama, maka status hukum atas bidang tanah yang dimaksud menjadi tidak

jasas atau yang dalam bahasa hukum disebut dengan *obscuur libel*. Ketidakjelasan kepemilikan suatu bidang tanah yang demikian, terjadi karena dua sertifikat yang ada pada umumnya sama-sama memiliki keotentikan sah dimata hukum pertanahan Indonesia.

Otentifikasi yang sama-sama sah dimata hukum pertanahan atau hukum agrarian Indonesia yang demikianlah, yang menjadikan mekanisme penegakan atas sengketa kepemilikan tanah akibat sertifikat ganda sulit untuk dijalani dengan maksimal. Dalam bahasa masyarakat yang umum, maka proses untuk membuktikan sertifikat tanah ganda yang benar akan memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Hal ini terjadi karena persidangan akan teraksana dalam beberapa tahapan, yang seluruh tahapannya memiliki pihak terkait sendiri dan perlu untuk dilaksanakan secara empiris. Artinya proses pembuktian atas kepemilikan suatu bidang tanah yang bersengketa melalui sertifikat ganda, tidak hanya dilaksanakan secara normatif melalui persidangan formal saja. Dalam beberapa kesempatan, kasus-kasus sengketa kepemilikan hak atas tanah akibat sertifikat ganda perlu untuk melakukan upaya pembuktian.

Mekanisme panjang yang kompleks dalam konteks penyelesaian sengketa kepemilikan atas tanah akibat sertifikat ganda, dalam kesempatan yang lain bahkan memerlukan keterangan dari saksi ahli. Dalam hal sengketa tanah akibat sertifikat ganda ini, maka saksi ahli yang dimaksud adalah notaris, Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), dengan tidak menutup kemungkinan untuk melibatkan pihak-

pihak lain yang terkait. Hal ini yang kemudian akan menjadi salah satu faktor, yang menegaskan adanya proses panjang dalam persidangan. Setelah melalui proses sengketa atas bidang tanah yang memiliki sertifikat ganda pada peradilan tingkat pertama, secara umum banyak pihak bersengketa atas kepemilikan tanah yang menempuh jalur lainnya hingga batasan akhir proses penegakan hukum di Indonesia. Apabila hal ini terjadi, maka secara umum dapat dipahami bahwa mekanisme yang dilaksanakan dalam membuktikan hak atas tanah adalah mekanisme panjang yang secara sosiologis juga berpotensi besar untuk dilalui oleh masyarakat.

Berlandaskan permasalahan yang demikianlah, Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) seharusnya menjadi lembaga negara yang proaktif terhadap situasi, kondisi, dan pemetaan kepemilikan ha katas tanah secara berkala. Dinamisnya kehidupan sosial masyarakat Indonesia, seharusnya menjadi salah satu landasan penting, tentang mekanisme proses penegakan hukum yang dilaksanakan. Dimana dalam hal ini, Pemerintah melalui Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) harusnya memastikan bahwa tidak ada satupun bidang tanah yang memiliki sertifikat ganda. Karena dalam tataran yang sangat esensialpun, Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) adalah penyelenggara tunggal proses registrasi kepemilikan tanah dalam konteks sosial masyarakat Indonesia. Sebagai lembaga negara yang berperan secara tunggal dalam registrasi tanah, sangatlah tidak relevan jika

Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) melakukan kesalahan dengan alasan *human error*.

Kalaupun alasan *human error* yang dijelaskan oleh Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sebagai dasar hukum pembelaan, maka yang seharusnya terjadi adalah deteksi dini tentang terjadinya *human error*. Karena kesalahan akibat *human error* dalam proses registrasi tanah, menjadi masalah yang memiliki dampak signifikan terhadap kehidupan sosial masyarakat Indonesia. Selain mengatasnamakan *human error* sebagai dalil pembela atas terjadinya sertifikat ganda dalam kepemilikan suatu bidang tanah, Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) juga sering mengatasnamakan sistem pendaftaran tanah yang tidak berjalan dengan baik. Kebijakan untuk mengatasnamakan tidak berjalannya sistem pendaftaran tanah dengan maksimal, tentunya menjadi suatu catatan yang buruk tentang kinerja lembaga negara yang berperan tunggal dalam urusan administratif kepemilikan tanah di Indonesia. Argumentasi yang demikian, tentunya didasarkan pada fakta lain yang membuktikan bahwa dalil itu menjadi dalil yang sering untuk dipergunakan.

Sehingga apabila dianalisis lebih lanjut, maka yang sesungguhnya terjadi dalam sistem pendaftaran tanah adalah tindakan pembiaran. Artinya selama ini Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sebagai institusi negara yang berperan tunggal dalam pendaftaran tanah, tidak berusaha untuk memperbaiki kinerjanya dan cenderung membiarkan

konflik kepemilikan atas tanah untuk terus berlanjut terjadi dalam sosial masyarakat Indonesia. Sehingga secara administratif dan tata usaha negara, Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah melaksanakan suatu pelanggaran kaidah pelayanan publik yang baik terhadap masyarakat Indonesia dan berimplikasi atas sengketa hukum kepemilikan tanah masyarakat. Kondisi yang demikian, tentunya harus mendapatkan suatu konsekuensi yang tegas dan terarah. Artinya proses penegakan hukum juga harus dilaksanakan kepada Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), selaku lembaga penyelenggara tunggal sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

Namun pada faktanya hingga saat ini, Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) hanyalah berstatus sebagai pihak yang turut tergugat dalam suatu sengketa pertanahan yang termasuk dalam hal ini adalah tentang sertifikat ganda. Kepemilikan atas sertifikat ganda yang demikian, hingga saat ini menjadi suatu realitas yang belum dipahami secara total oleh Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sebagai kondisi yang perlu untuk segera dicari permasalahan intinya dan diselesaikan dalam waktu yang secepatnya. Karena hal sengketa tanah akibat terjadinya sertifikat ganda, akan sangat berpotensi berimplikasi lebih luas terhadap sistem sosial masyarakat Indonesia. Permasalahan sengketa tanah akibat sertifikat ganda yang terjadi berlarut-larut, akan menimbulkan konsekuensi sosiologis yang lebih berat dibandingkan dengan konsekuensi hukum. Adapun konsekuensi sosiologis yang akan timbul, dalam hal ini

tentunya adalah delegitimasi hukum pendaftaran tanah ataupun delegitimasi Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sebagai institusi tunggal registrasi pertanahan nasional.

Ketika masyarakat pada akhirnya menempuh kebijakan delegitimasi hukum maupun lembaga, maka proses pendaftaran tanah di Indonesia akan jauh lebih kompleks dan berpotensi besar untuk menghadirkan banyak konflik lain diluar konflik yang ada saat ini. Karena sebagaimana yang di pahami bersama, bahwa konflik atas sengketa kepemilikan tanah akibat sertifikat ganda adalah salah satu masalah yang ada dalam pendaftaran tanah Indonesia. Artinya masih banyak sengketa tanah lain, yang hingga saat ini memang belum diselesaikan dengan baik oleh Pemerintah maupun Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Adapun salah satu masalah yang hingga saat ini terjadi, adalah tentang sengketa pengelolaan sumber daya alam (SDA) yang secara implisit juga berkaitan erat dengan sengketa kepemilikan lahan antara negara dan masyarakat adat. Konflik pertanahan yang demikian secara komprehensif berkaitan erat, dengan pemahaman yang salah dari negara tentang pengelolaan sumber daya alam (SDA) dilahan masyarakat adat yang secara umum tidak memiliki sertifikasi jelas.

Apabila dianalisis secara komprehensif, permasalahan tentang sertifikat ganda yang berimplikasi atas sengketa tanah tentunya kontradiktif dengan kebijakan Pemerintah yang menerapkan SDGs (*Sustainable Development Goals*). Perlu dipahami bahwa Indonesia merupakan salah

satu negara yang turut serta menandatangani *Sustainable Development Goals* (SDGs), sebagai bentuk penyempurna dari rencana pembangunan *Millennium Development Goals* (MDGs). Kebijakan Pemerintah yang demikian, ditegaskan dalam Peraturan Presiden Nomor 111 Tahun 2022 Tentang Pelaksanaan Pencapaian Tujuan Pembangunan Berkelanjutan. Dalam hal ini, maka yang secara spesifik bermasalah dan memiliki korelasi yang erat dengan sengketa tanah akibat sertifikat ganda adalah poin ke 16 *Sustainable Development Goals* (SDGs). Dimana poin yang ke 16 dalam *Sustainable Development Goals* (SDGs) ini, adalah tentang perdamaian, keadilan dan kelembagaan yang tangguh.

Sebagai salah satu negara yang berhasil menerapkan 49 dari 67 poin indikator *Millennium Development Goals* (MDGs), pada faktanya Indonesia hingga saat ini masih belum mampu untuk menyelesaikan permasalahan yang berkaitan dengan kendala penegakan hukum. Secara spesifik yang dimaksud dalam hal ini, tentunya adalah tentang proses pendaftaran tanah yang belum berjalan dengan maksimal. Adapun indikator atas tidak maksimalnya peran yang dimainkan oleh permasalahan hukum ini, adalah tentang sengketa yang berkaitan dengan sertifikat tanah ganda. Karena bagaimanapun sertifikat ganda yang terjadi dalam hal kepemilikan atas tanah, menjadi kondisi hukum yang menegaskan kelemahan sistem hukum nasional. Selain menjadi indikator atas lemahnya sistem hukum nasional, sengketa yang terjadi dalam sertifikat ganda menegaskan kegagalan negara untuk menghadirkan realisasi atas amanah konstitusi.

Sebagaimana yang dijelaskan dalam alinea keempat pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa tujuan dari pembentukan Pemerintah Negara Indonesia adalah untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial. Selain itu negara dalam hal ini juga gagal, untuk merealisasikan hak asasi manusia (HAM) yang berkaitan dengan tempat tinggal. Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dimana Pasal ini menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Permasalahan tentang sertifikat tanah ganda yang terjadi dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, secara komprehensif juga bertentangan dengan amanah konstitusi lainnya yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Adapun beberapa Pasal konstitusi yang jelas dilanggar akibat sengketa tanah sertifikat ganda, antara lain adalah sebagai berikut :

1. Pasal 28D ayat (1) yang menyatakan, bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.

2. Pasal 28G ayat (1) yang menyatakan setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi

Selain melanggar amanah yang dijelaskan dalam konstitusi, sengketa tanah akibat sertifikat ganda juga bertentangan dengan Undang-Undang tentang sistem pendaftaran tanah. Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dimana Pasal ini menegaskan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan dalam rangka memberikan jaminan hukum bagi seluruh masyarakat Indonesia atas kepemilikan bidang tanah. Sehingga dengan berlandaskan Pasal ini, maka secara yuridis normatif sertifikat ganda dalam kepemilikan suatu lahan adalah hal yang bertentangan dan tidak sejalan dengan yang seharusnya dengan yang diharapkan. Sehingga sangatlah relevan jika kemudian banyak masyarakat yang merasa kecewa, dengan kebijakan yang ditempuh oleh negara untuk mengatasi masalah itu.

B. Kendala Dalam Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda

Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam pembahasan sebelumnya, bahwa tanah adalah aspek penting yang memiliki relevansi penting dalam tata kehidupan manusia. Relevansi yang penting inilah, yang kemudian dalam hal kepemilikannya menghadirkan masalah penting yang

menghadirkan konflik dalam kehidupan sosial masyarakat. Dengan luas dan kompleksnya konflik antar masyarakat terkait dengan kepemilikan tanah, maka tentunya hal ini harus segera diatasi secara maksimal. Namun dalam perjalanannya, usaha yang maksimal ini ternyata tidak secara serta merta dapat dilakukan tanpa terkendala. Karena dalam hal ini ada beberapa masalah yang menjadi hambatan dalam proses penyelesaian sengketa tanah akibat sertifikat ganda.

Kendala yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa tanah akibat sertifikat ganda, tentunya mengindikasikan ketidakmampuan sistem hukum nasional untuk mengatasi permasalahan. Adapun beberapa permasalahan tersebut, antara lain adalah sebagai berikut :

1. Proses penelusuran otentifikasi yang panjang dan memerlukan waktu yang relatif lama

Sebagaimana yang kita pahami bersama, bahwa sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan bidang pertanahan tentunya memiliki relevansi dengan sertifikat otentik sebagai bukti utama dari kepemilikan itu sendiri. Dalam aspek kepemilikan sertifikat ganda atas sebidang tanah, maka yang terjadi dalam hal ini tentunya adalah para pihak harus bisa membuktikan otentifikasi atas sertifikat tanah yang dimiliki. Secara umum otentifikasi harusnya dilaksanakan, melalui proses checking data registrasi sertifikat dalam sistem resmi yang dikelola oleh Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Namun pada faktanya hal ini tidak secara serta merta

dapat dilakukan dengan maksimal, karena database yang dimiliki oleh Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) juga diragukan otentifikasinya. Hal ini terjadi karena banyaknya oknum Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), yang terlibat dan atau diduga terlibat dalam permasalahan sertifikat ganda dalam suatu lahan.

Realitas hukum yang demikianlah, yang pada akhirnya membuat proses pembuktian otentifikasi atas sertifikat tanah menjadi pembuktian yang lama dan tidak memiliki legalitas sosiologis yang kuat. Sehingga tidak jarang, yang terjadi adalah proses hukum yang panjang dan bahkan berakhir pada kesepakatan tertulis mengenai mekanisme penyelesaian yang disepakati oleh para pihak. Masalah yang demikian, dalam waktu tertentu akan menjadikan gangguan spesifik yang mempengaruhi hukum nasional. Gangguan yang terjadi dalam sistem hukum nasional ini, tentunya adalah tentang potensi delegitimasi sosiologis masyarakat terhadap hukum nasional. Delegitimasi yang demikianlah, yang pada akhirnya menjadikan hukum sebagai sistem normatif tanpa harga atau tanpa peran penting.

2. Database Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yang tidak berbasis integrasi

Sebagaimana yang dijelaskan dalam pembahasan sebelumnya, bahwa sistem database yang dimiliki oleh Agraria Tata Ruang /

Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) belum terintegrasi secara maksimal. Belum terintegrasinya sistem yang dimiliki oleh Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), tentunya menghadirkan suatu konsekuensi logis tentang permasalahan sengketa tanah yang akan sangat sulit diselesaikan. Dalam aspek permasalahan tentang tanah yang bersertifikat ganda, maka yang menjadi permasalahan utama tentunya adalah tentang otentifikasi data dan tentang perjalanan data suatu lahan. Catatan tentang data otentik dan perjalanan perubahan data yang terkait dengan suatu bidang tanah, tentunya berperan penting dalam proses penentuan status hukum atas suatu bidang tanah. Permasalahan ini tentunya menjadi semakin kompleks, ketika sistem database yang dimiliki Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) belum terintegrasi secara maksimal.

Permasalahan ini kemudian diperparah dengan dikeluarkannya kebijakan baru Kementerian Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), tentang transformasi sertifikat kepemilikan tanah menjadi sertifikat digital. Sebagaimana yang ditegaskan dalam Permen (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional) Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik. Meskipun kebijakan yang demikian mendapatkan lebih banyak pandangan yang kontra dari masyarakat, namun pada faktanya Agraria Tata

Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) tetap melaksanakan kebijakan ini secara terstruktur, sistematis, dan sistematis. Dengan dilaksanakannya kebijakan sertifikat elektronik oleh Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), mengindikasikan bahwa aspek penyatuan data dalam satu sistem database terpadu bukanlah kebijakan publik yang mendesak untuk dilakukan oleh Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Dengan tidak dijadikannya permasalahan ini sebagai kebijakan publik, maka dapat dipahami bahwa masalah ini akan menjadi masalah kompleks yang bertahan hingga dilaksanakannya perubahan.

3. Lahan pertanahan yang telah berubah fungsi dan kebermanfaatannya

Selain memiliki permasalahan yang berkaitan dengan pembutian tentang otentifikasi surat kepemilikan atas tanah melalui sistem database yang dimiliki Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), masalah lain yang kemudian menjadi hambatan adalah tentang telah terjadinya perubahan atas sebidang tanah yang menjadi objek sengketa. Perubahan yang telah terjadi pada sebidang tanah, tentunya akan menjadikan objek sengketa sebagai suatu objek hukum yang telah dipengaruhi secara spesifik oleh subjek hukum. Karena perubahan yang telah terjadi, tentunya akan mengubah skema dan proses penyelesaian hukum yang berkaitan dengan sertifikat ganda atas sebidang lahan tanah.

Proses yang awalnya bersifat perdata antara dua pihak bersengketa dan satu pihak turut terlibat dalam sengketa (Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)), bisa saja berubah menjadi perkara pidana yang memungkinkan untuk lebih banyak terlibat dalam proses penyelesaian perkara. Dalam pemahaman yang lebih kompleks, kesadaran atas kepemilikan sertifikat ganda dalam suatu lahan baru diketahui oleh para pihak setelah ada perubahan bentuk atas lahan yang dimiliki.

Permasalahan yang demikian, menjadi permasalahan lama yang hingga saat ini masih sering terjadi di Indonesia. Kepemilikan atas lahan yang tidak dirawat dengan baik, dalam perjalanannya akan menjadi awal mula atas terjadinya kepemilikan sertifikat ganda dalam suatu bidang tanah. Kepemilikan atas sertifikat tanah secara yuridis memang sudah memberikan konsekuensi logis tentang legalitas, namun hal ini tidak secara serta merta menutup ruang kepada orang lain untuk melakukan berbagai tindakan melawan hukum. Salah satu tindakan melawan hukum yang sering dilakukan hingga saat ini, adalah tentang pemalsuan atas kepemilikan suatu bidang tanah yang tidak diurus atau dikuasai secara serius oleh yang bersangkutan. Selain melakukan upaya melawan hukum dengan melaksanakan pemalsuan sertifikat, hal yang sering terjadi adalah dengan mengubah permukaan lahan melalui proses pendirian suatu

atau beberapa objek bangunan illegal diatas tanah yang tidak dikuasai.

Tindakan ini dalam perjalanannya, akan menjadikan kepemilikan atas sebidang tanah menjadi rancu. Ambiguitas ini terjadi ketika pada akhirnya database tentang kepemilikan sertifikat tanah tidak mampu untuk memberikan pembuktian sekaligus penjelasan tentang kepemilikan atas tanah. Permasalahan ini semakin kompleks, ketika pada akhirnya sebidang tanah tersebut mulai didirikan suatu bangunan. Bangunan yang telah berdiri diatas suatu lahan, tentunya akan menjadi pertimbangan tersendiri tentang pembuktian hukum atas sengketa sertifikat tanah ganda.

4. Sengketa kepemilikan atas sertifikat tanah ganda, secara umum terjadi dengan melibatkan banyak kasus lainnya

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa sengketa atas tanah yang terjadi akan melibatkan sengketa atau permasalahan lainnya. Permasalahan perebutan hak waris, permasalahan tentang sengketa jual beli, dan permasalahan tentang sengketa batas lahan, adalah beberapa sebab awal tentang kesadaran atas terjadinya masalah sengketa sertifikat ganda. Argumentasi ini kemudian didukung dengan realitas sosial, yang memberikan penjelasan konkret tentang pandangan ini. Karena bagaimanapun, banyak sengketa atas sertifikat ganda yang baru disadari setelah muncul permasalahan lain yang mengawalinya. Artinya kesadaran

masyarakat tentang pentingnya penjagaan atas hak hukum yang mereka kuasai, menjadi suatu realitas sosiologis yang belum dipahami secara penuh oleh masyarakat.

Dalam hal ini masyarakat masih sangat bertahan pada argumentasi pada kepemilikan normatif. Artinya kepemilikan atas suatu benda, didasarkan pada kepemilikan berbasis administratif saja. Sangat jarang pemilik yang pada akhirnya terus menerus memastikan, bahwa hak atas penguasaan sebidang tanah yang mereka miliki berada dalam status yang aman dan jauh dari potensi konflik hukum. Paradigma administrasi yang demikian, tentunya menjadi suatu catatan tersendiri tentang pengelolaan sebidang tanah dalam perspektif kepemilikan hukum. Karena berdirinya bangunan illegal tanpa ijin diatas sebidang tanah bersertifikat, mengindikasikan bahwa pemilik tanah tersebut tidak melakukan tindakan hukum berupa pencegahan dan tidak menjaga hak atas tanahnya secara serius dan maksimal.

5. Tidak adanya batasan wilayah atas kepemilikan tanah yang jelas.

Hambatan selanjutnya yang berkaitan dengan sertifikat ganda, adalah tentang tidak adanya batasan wilayah yang jelas dan konkret atas suatu bidang tanah. Nihilnya batasan wilayah yang jelas dan konkret, dalam hal ini tentu menjadi salah satu penyebab yang dapat menjadikan suatu bidang tanah memiliki dua sertifikat sekaligus. Meskipun jarang sekali kepemilikan sertifikat ganda terjadi secara

penuh, akibat tidak adanya batas wilayah yang konkret. Dalam hal ini, maka yang sering terjadi adalah tentang kepemilikan sebagian atau beberapa bagian tanah dengan sertifikat ganda. Meskipun hanya berimplikasi atas beberapa bagian bidang tanah saja, namun hal ini tentunya juga mengakibatkan konsekuensi hukum tersendiri.

Berkurangnya luas lahan tanah, tentunya menjadi konsekuensi pertama dan utama yang akan dihadapi oleh pemilik tanah sah. Selain itu, gangguan terhadap keamanan dan kenyamanan atas bidang tanah juga sangat mungkin untuk berpotensi terjadi. Karena tanah yang bagian tertentu memiliki dua sertifikat akibat penguasaan illegal, menjadi suatu realitas hukum yang tendensius akan terjadinya sengketa atas kepemilikan. Selain itu, hal ini tentunya juga akan berimplikasi pada tingkat ekonomis yang dimiliki oleh sebidang tanah tersebut. Dimana tanah yang dimaksud, tentunya akan mengalami penurunan harga akibat beberapa bagian yang dimiliki secara illegal.

C. Mekanisme Penyelesaian Hambatan Sengketa Sertifikat Ganda

Dengan berlandaskan ada pembahasan diatas, maka kebijakan untuk melaksanakan penegakan hukum atas sengketa kepemilikan sertifikat ganda adalah masalah penting yang belum mampu untuk dijalankan dengan maksimal oleh Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Banyaknya masalah yang kemudian menjadi dimensi tambahan dalam permasalahan sengketa kepemilikan sertifikat ganda,

tentunya menjadi suatu substansi yang pada akhirnya menegaskan bahwa penegakan hukum perlu untuk dilaksanakan secara maksimal dan berorientasi pada pembangunan budaya hukum yang lebih progresif. Dalam hal ini, maka yang mekanisme penyelesaian hambatan yang ditawarkan dalam perkara sengketa sertifikat ganda adalah sebagai berikut :

1. Menjadikan permasalahan tentang sengketa kepemilikan sertifikat ganda, sebagai salah satu agenda atas kebijakan publik yang perlu untuk dilaksanakan secara cepat dan tepat.

Sebagaimana yang kita pahami bersama, bahwa negara hukum demokratis Indonesia seharusnya menghadirkan supremasi atas hak asasi manusia (HAM) disamping dengan pemberlakuan konstitusi yang demokratis. Konsekuensi yang demikian, dalam perjalanannya ternyata tidak secara penuh dilaksanakan dengan bijak oleh Pemerintah negara Indonesia. Dimana dalam beberapa kesempatan, Pemerintah memilih untuk tidak mengambil sikap sebagaimana permasalahan tersebut sebagai suatu kebijakan publik. Artinya dalam hal ini, Pemerintah lebih sering untuk menjadikan masalah sengketa tanah akibat sertifikat ganda sebagai permasalahan periodik saja. Sebagai permasalahan periodik, maka kebijakan yang diterapkan oleh Pemerintah juga bersifat terbatas periodisasi saja

Selain terbatas pada periodisasi tertentu, kebijakan Pemerintah dalam hal ini juga akan sedikit banyak dipengaruhi oleh politik hukum yang diterapkan di Indonesia. Dimana politik hukum

sebagai suatu kebijakan resmi yang diambil oleh Pemerintah dan berkaitan erat dengan pembuatan hukum untuk mencapai tujuan negara. Sehingga politik hukum juga dipahami sebagai suatu sistem pembentukan hukum yang dipengaruhi kepentingan-kepentingan, keadaan masyarakat dan konsep pemikiran yang melatarbelakangi terjadinya proses perubahan hukum, keadaan hukum yang ada pada saat itu, dan hukum yang ditetapkan. Penerapan politik hukum dalam konteks negara Indonesia, tentunya adalah penerapan yang sah dan tidak dapat diabaikan keberadaannya. Namun aspek politik hukum yang terlalu dijadikan nilai utama, akan berimplikasi negatif terhadap perjalanan hukum nasional terutama yang berkaitan dengan pertanahan.

Karena sebagaimana yang dipahami bersama, bahwa politik hukum Indonesia secara umum hanya akan menjadikan masalah yang berkaitan dengan nilai politik sebagai aspek utama yang perlu untuk diperjuangkan. Aspek kemaslahatan demi bangsa dan negara dalam konteks pertanahan yang dilematis, menjadi aspek sampingan yang variabelnya tidak terlalu kuat untuk mendorong isu politik terkini di Indonesia. Kebijakan pemerintah yang menerapkan konsep tidak membuat keputusan (*non decision*), sejatinya merupakan upaya yang dilakukan untuk mencegah dan atau menghilangkan tuntutan yang menghendaki perubahan dalam alokasi keuntungan dan hak istimewa di masyarakat sebelum mendapatkan akses dalam

pembuatan kebijakan. Sehingga apabila dikonteks dengan sengketa sertifikat tanah ganda, maka hal ini tentunya adalah suatu kebijakan yang sah. Namun kebijakan yang demikian tentunya bertentangan dengan paradigma *good governance*. Dimana paradigma *good governance*, merupakan sebuah upaya untuk menekankan kolaborasi dalam kesetaraan dan keseimbangan antara pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat madani (*civil society*).

Adapun hal yang harus dilakukan untuk memastikan bahwa hal sengketa tanah menjadi kebijakan publik yang akan direspon oleh Pemerintah, antara lain adalah sebagai berikut :

- a. Isu atau permasalahan yang terjadi, telah berproses menjadi sebuah permasalahan kritis yang mengancam keberlangsungan pemerintahan atau menimbulkan krisis baru di masa yang akan datang.
- b. Isu atau permasalahan yang terjadi, dapat menimbulkan dampak yang bersifat dramatik dan meluas.
- c. Isu atau permasalahan yang terjadi, berkaitan dengan kepentingan orang banyak dan mendapatkan dukungan media massa yang luas.
- d. Isu atau permasalahan yang terjadi, berkaitan dengan kekuasaan dan keabsahan dalam masyarakat.

2. Membangun sistem database Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yang terintegrasi dan tervalidasi keamanannya

Sebagaimana yang kita pahami bersama, bahwa Indonesia dan seluruh dunia dalam beberapa tahun terakhir secara komprehensif memasuki masa waktu revolusi industri 4.0. Perjalanan dunia industry, komunikasi, dan informasi global secara umum, menunjukkan adanya perubahan yang signifikan dan berimplikasi meluas terhadap sosial masyarakat. Aspek kecepatan dan keberlanjutan, adalah dua dimensi yang terus berusaha untuk hidup dan berkembang dalam beberapa waktu terakhir. Kebijakan yang demikian inilah, yang kemudian berusaha untuk ditanggapi secara responsive oleh Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Responsivitas Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) demikian, terealisasi dalam bentuk Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik.

Meskipun menjadi landasan hukum yang responsive, namun hal ini ternyata tidak secara serta merta diiringi dengan kualitas sistem yang sudah jauh lebih baik dibandingkan dengan sistem yang sebelumnya. Permasalahan tentang integrasi data dan keamanan data dalam aspek kepemilikan atas tanah, menjadi permasalahan yang

paling sering untuk dikritisi oleh masyarakat luas. Kritisisme masyarakat yang tinggi atas pertanahan, menjadi konsekuensi yang perlu untuk diterima dan dalam hal ini tentunya adalah ditindaklanjuti oleh Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Namun pada faktanya, hingga saat ini permasalahan tersebut belum mampu untuk diselesaikan dengan baik dan menjawab keraguan masyarakat atas realitas yang dikhawatirkan. Sehingga dalam hal ini yang perlu untuk dilakukan, adalah memperbaiki sistem database tentang pertanahan melalui peningkatan integrasi data, keamanan data, dan perlindungan data.

3. Memberikan pemahaman yang komprehensif, tentang aspek pentingnya penjagaan hak hukum atas kepemilikan suatu benda.

Sebagaimana yang dijelaskan sebelumnya, bahwa masyarakat hingga saat ini bertahan pada paradigme penguasaan administratif. Hal paradigme penguasaan administratif yang digunakan sebagai landasan hukum masyarakat Indonesia, menjadikan banyak tanah yang kemudian dikuasai oleh orang lain yang tidak berhak. Meskipun dikuasai secara illegal melalui pembangunan bangunan tanpa ijin dan sertifikat ganda, namun hal ini tidak secara serta merta membebaskan kesalahan kepada mereka. Karena kesalahan yang mereka lakukan, berkorelasi erat dengan kebijakan yang dilaksanakan oleh pemilik sah atas bidang tanah yang demikian. Secara spesifik, pemilik sah atas sebidang tanah telah melakukan

upaya pengabaian tanpa melakukan kebijakan penjagaan atas hak hukum yang dimilikinya.

Pengabaian atas penjagaan hak hukum yang dimiliki, tentunya tidak dapat diabaikan peranannya dalam proses pembuktian hukum atas kepemilikan suatu bidang tanah yang disengketakan. Selain wajib untuk melakukan penjagaan fisik atas kepemilikan tanah, pemilik sah yang memegang sertifikat otentik juga dituntut untuk menjaga dokumen hak atas tanah secara pribadi dan tidak menyebarkan atau menyebarkan akses kepada orang lain untuk mendokumentasikannya. Hal ini perlu dilakukan sebagai bagian yang tidak terpisahkan, dari upaya untuk memastikan bahwa sertifikat otentik tidak akan disalah gunakan oleh pihak lain yang tidak memiliki hak. Karena beberapa kasus sengketa kepemilikan tanah akibat sertifikat ganda, berawal dari dokumentasi ilegal yang dilakukan dan diizinkan secara sadar oleh pemilik sertifikat otentik yang asli. Permasalahan yang demikianlah, yang hingga saat ini belum banyak disadari oleh para pemilik hak atas tanah.

Berlandaskan permasalahan yang demikianlah, maka aspek untuk melakukan sosialisasi adalah aspek preventif implementatif yang utama untuk dilaksanakan secepat mungkin. Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), dalam hal ini tentunya dituntut untuk turun memberikan edukasi hak dan kewajiban hukum tentang tanah yang dimiliki secara sah. Namun

sosialisasi yang demikian, tentunya harus dilaksanakan secara berkelanjutan dan berkesinambungan. Artinya kegiatan sosialisasi tentang hak dan kewajiban hukum yang dilaksanakan, tidak hanya berlandaskan atas penguguran kewajiban atau pelaksanaan program kerja semata. Secara spesifik dalam hal ini, Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sangat penting juga untuk memberikan ruang konsultasi gratis secara langsung atas permasalahan pertanahan yang dihadapi oleh masyarakat.

4. Melakukan pemetaan terhadap permasalahan yang akan dihadapi, ketika muncul sengketa kepemilikan atas sertifikat ganda

Mekanisme penyelesaian tentang kepemilikan sertifikat ganda dalam hal ini, merupakan kelanjutan atas mekanisme penyelesaian hambatan yang telah dijelaskan dalam poin sebelumnya. Apabila poin sebelumnya menitikberatkan pembahasan kepada proses sosialisasi yang edukatif, poin penyelesaian hambatan yang akan dijelaskan dalam hal ini adalah tentang pemetaan atas proses hukum yang harus dilakukan ketika terjadi sengketa kepemilikan atas tanah akibat sertifikat ganda. Proses pemetaan tentang mekanisme hukum yang harus dan atau akan terjadi pada saat sengketa kepemilikan atas tanah akibat sertifikat ganda, menjadi mekanisme penting yang wajib untuk dipahami komprehensif oleh masyarakat. Karena pemahaman tentang konsep yang demikian, akan menjadi landasan implementatif tentang perlindungan hak asasi manusia (HAM)

dalam bidang kepemilikan tanah yang otentik. Selain itu, pemahaman yang demikian juga mendesak untuk dipahami sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari sistem hukum nasional.

Dimana masyarakat haruslah memiliki pemahaman mendasar tentang hukum dan mampu untuk menjalani proses hukum sederhana, apabila memang diperlukan dan berkaitan dengan suatu proses hukum. Dengan memahami konsepsi penyelesaian sengketa kepemilikan atas tanah akibat sertifikat ganda, maka masyarakat akan jauh lebih tenang dan tidak akan menempuh pemikiran negatif tentang proses hukum yang dihadapi. Sehingga masyarakat dapat melaksanakan upaya dalam pembelaan maupun perlindungan atas haknya, yang berpotensi untuk dilanggar dalam kasus sengketa kepemilikan atas tanah akibat sertifikat ganda. Selain itu masyarakat akan memiliki pemahaman yang jauh lebih baik kepada penegak hukum, ketika mereka memahami konsep hukum untuk menyelesaikan sengketa kepemilikan atas tanah akibat sertifikat ganda.

5. Memberikan batasan yang jelas dan konkret, terkait batas wilayah yang dimiliki

Kebijakan selanjutnya yang dapat ditempuh untuk memperbaiki hambatan yang terjadi dalam sengketa kepemilikan atas tanah akibat sertifikat ganda, adalah tentang pemberian batas wilayah yang jelas. Hal ini secara esensial, sebenarnya harus

menjadi perhatian yang penting dari para pemilik hak atas tanah. Karena batas wilayah kepemilikan bidang tanah yang jelas, merupakan kebijakan impelentatif pertama yang dapat dilaksanakan oleh masyarakat untuk mencegah sengketa kepemilikan atas tanah akibat sertifikat ganda. Batasan wilayah yang jelas ini, tentunya tidak hanya dipahami sebagai pemberian suatu tanda batas dengan bidang tanah lain yang bersinggungan. Namun dalam pola pemikiran yang lebih komprehensif, maka hal yang dapat dilaksanakan adalah memastikan bahwa batasan tersebut tidak bergeser dan atau tidak dapat digeser oleh orang lain tanpa izin dan tanpa tujuan yang pasti.

Karena bagaimanapun, batas tanah yang tidak konkret akan menjadikan bidang tanah tersebut berpotensi besar untuk terjadi suatu sengketa kepemilikan akibat penguasaan illegal ataupun sengketa tanah akibat sertifikat ganda. Sehingga penjagaan atas batas wilayah yang tidak digeser dan ataupun tidak dapat digeser, menjadi bagian yang terintegrasi langsung dengan mekanisme penyelesaian hambatan atas sengketa kepemilikan atas tanah akibat sertifikat ganda yang terjadi. Batas wilayah yang demikian juga akan menjadi salah satu sistem pembuktian, yang mampu untuk mendorong masyarakat lebih kuat dalam mempertahankan haknya sebagai pemilik yang sah atas suatu bidang tanah. Bidang tanah yang memiliki batasan wilayah konkret, cenderung juga akan memiliki

nilai jual ekonomis yang tinggi. Karena potensi untuk terjadinya sengketa kepemilikan akibat sertifikat ganda, berada dalam tingkatan probabilitas yang relatif lebih rendah.

6. Meningkatkan keterlibatan masyarakat umum, dalam proses perumusan kebijakan publik terutama dalam hal ini adalah yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dan sertifikasinya.

Peningkatan keterlibatan masyarakat dalam pemerintahan, merupakan salah satu kebijakan kunci terkait penyelesaian sertifikat kepemilikan tanah ganda yang harus diperhatikan. Dengan meningkatnya keterlibatan masyarakat dalam pemerintahan, maka pengabaian peran warga negara individu dalam pembuatan kebijakan dapat dihapuskan. Sebagaimana yang dipahami bersama, bahwa asas demokrasi Indonesia memberikan ruang yang luas kepada masyarakat untuk terlibat dalam Pemerintahan. Keterlibatan yang demikian, tentunya sering kali diabaikan dengan dalil bahwa sistem demokrasi Indonesia adalah demokrasi perwakilan. Sehingga keterlibatan langsung adalah hal yang tidak seharusnya dilakukan secara terbuka dan bebas.

Meskipun demikian, tentunya hal ini tidak serta menjadi landasan argumentasi yuridis yang benar. Karena bagaimanapun demokrasi pada hakikatnya adalah pemberian kewenangan yang besar kepada negara untuk mengurus wilayahnya dan tetap memberikan kesempatan pada masyarakat untuk terlibat langsung

dalam pemerintahan. Keterlibatan ini dalam perjalanannya tentu akan menghasilkan suatu perubahan yang fundamentalis dan berpengaruh besar terhadap sistem pelaksanaan pemerintahan Indonesia. Karena bagaimanapun juga negara dalam hal ini adalah Pemerintah, hanya berhak melaksanakan aspek kepengurusan (*bestuursdaad*) dan pengelolaan (*beheersdaad*) tanpa bertindak selaku pemilik (*eigensdaad*).

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Sertifikat ganda adalah sebidang tanah mempunyai lebih dari satu sertifikat sehingga mengakibatkan pemilikan bidang tanah hak saling terjadi tumpang tindih seluruhnya atau sebagian. Sertifikat yang berganda ini terjadi karena sertifikat tersebut tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut.
2. Sertifikat ganda atas tanah secara singkat dapat diartikan sebagai sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama atau secara luas sertifikat ganda adalah surat keterangan kepemilikan (dokumen) dobel yang diterbitkan oleh badan hukum yang mengakibatkan adanya pendudukan hak yang saling bertindihan antara satu bagian dengan bagian lain, sehingga terbitlah sertifikat ganda yang berdampak pada pendudukan tanah secara keseluruhan ataupun sebagian tanah milik orang lain.
3. Sengketa tanah dan sumber-sumber agraria pada umumnya seperti halnya merupakan konflik laten, hambatan yang muncul adalah:
 - a. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata
 - b. Sistem administrasi pertanahan, terutama dalam hal sertifikasi tanah, yang tidak beres
 - c. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal (de jure), boleh jadi banyak tanah bersertifikat

dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani atau pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja.

- d. Tidak adanya itikad baik dari pemohon
 - e. Kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya
 - f. Pemerintahan setempat, kelurahan atau desa yang tidak mempunyai data mengenai tanah-tanah yang sudah disertifikatkan atau sudah ada penguasaannya
 - g. Kurangnya sumber daya manusia (SDM) di Badan Pertanahan Nasional Tidak memadainya jumlah dan kemampuan anggota Subseksi pengukuran dan pemetaan di Badan Pertanahan Nasional
4. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala dalam penyelesaian sengketa tanah akibat sertifikat ganda adalah:
- a. Merubah struktur organisasi
 - b. Menambah strategis administrative negara
 - c. Menambah tenaga profesional
 - d. Yudikatif, menyelesaikan timpang tindih perundangan dan rekomendasi perumusan payung regulasi pertanahan Negara dapat dibentuk “KPN”
 - e. Strategi legislative, DPR bersama presiden berkewajiban mengatur semua kebijakan terkait kekuasaan Negara, Perlu menyusun tersendiri lembaga penyelesaian atas tanah

- f. Membentuk Lembaga peradilan yang menangani khusus tentang peradilan agrarian

B. Saran

Berdasarkan uraian di atas kemudian peneliti memberikan saran diantaranya adalah:

1. Kepada pihak Badan Pertanahan Nasional agar lebih teliti dalam membuat sertifikat tanah dan jangan sampai setelah diterbitkan sertifikat tanah terjadi kesamaan terhadap kepemilikan tanah tersebut, sehingga menimbulkan kerugian kepada masyarakat. Badan Pertanahan Nasional seharusnya melakukan pemetaan ulang dan melakukan survei tempat dimana masih banyak tanah yang belum didaftarkan dan belum dilakukan pemetaan dan Badan Pertanahan Nasional segera memberhentikan oknum-oknum yang bermain dalam membuat sertifikat tanah, sehingga menimbulkan sertifikat ganda yang sangat merugikan masyarakat.
2. Kepada masyarakat agar lebih hati-hati dalam menjaga aset tanah yang dia miliki, walaupun prosedur pendaftaran tanah yang memerlukan waktu yang sangat lama dan memerlukan biaya yang sangat mahal, akan tetapi sangat baik untuk menjaga aset tanah yang kita miliki agar tidak terjadinya sengketa pertanahan dan masyarakat harus mengerti apa akibat yang ditimbulkan apabila masyarakat belum mengerti untuk cara mendaftarkan tanah bisa juga menanyakan melalui aparaturnya kepala desa setempat agar bisa lebih mengerti cara mendaftarkan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, 2013, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*, Sinar Grafika, Jakarta Timur.
- Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- Bambang Waluyo. 2002. *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Djambatan, 1999.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1990.
- Erdha Widayanto Angger Sigit, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa* (Yogyakarta: Pustaka Yustisa, 2015).
- Fitroin Jamilah, *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis* (Yogyakarta: Pustaka Yustisa, 2014).
- Galang Mahendra Ardiansyah, Dewa Gede Sudika Mangku, Ni Putu Rai Yuliartini, *Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Banyuwangi (Studi Kasus Sengketa Tanah di Kelurahan Klatak Kabupaten Banyuwangi)*, *e-Journal Komunikasi Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi Ilmu Hukum, Volume 5 Nomor*, 2022.
- H.S, *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan DiIndonesia*, Pustaka Reka Cipta, Mataram, 2012.
- Hadjon M. Philipus, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia (Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, Bina Ilmu, Surabaya.
- Haryo Budhiawan, Sarjita Sarjita, and Yohanes Supama, “*Pemetaan Karakter Dan Tipologi Konflik Pertanahan Serta Solusinya Di Indonesia*,” 2020.
- Hasan Kusumah, *Hukum Agraria I*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995.
- Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Surabaya, 2005.
- Jhon. M. Echlos dan Hasan Shadily, *Kamus Inggris Indonsesia dan Inggris Indonesia*, Gramedia, Jakarta, 1996.
- Nurnaningsih Amriani. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta. Penerbit : PT. Raja Grafindo Persada.
- Nurnaningsih Amriani. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta. Penerbit : PT. Raja Grafindo Persada.
- Pasal 1, 2, 3 UUPA No. 5 Tahun 1960
- Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang No.30 ttg Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, Fifiana Wisnaeni, *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda di Badan Pertahanan Nasional*, NOTARIUS, *Volume 13 Nomor 1*, 2020.

- Rosita Rosita, "Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi Dan Non Litigasi)," *AlBayyinah* 1, no. 2 (2017).
- Rosita, "Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi Dan Non Litigasi).
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Bandung: Alumni, 1999).
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia - Press, Jakarta.2008.
- Sumarto, "Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI" Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kementrian Dalam Negeri Jakarta, 19 September, 2012.
- Suryani Mursalin, Muhammad Akbal, Tika Nurjannah, Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah, (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar), *Jurnal Supremasi, Volume XI, Nomor 1*, April 2016.
- Takdir Rahmadi. 2017. *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta. Penerbit : PT. Raja Grafindo Persada.
- Undang-Undang Dasar 1945.
- Widya Surya Nagari, 2020, *Tinjauan Hukum Penyelesaian Sengketa tentang Batas Tanah Di Kelurahan Semanggi Pada Badan Bertanahan Nasional* Surakarta: Solo: Universitas Muhammadiyah Surakarta.