

ANALISIS HUKUM TENTANG SENGGKETA TANAH YANG BERSERTIFIKAT DI TELUK MUTIARA KABUPATEN ALOR

Harun Hermon PO. Tausbele^{1*}, Agustinus Hedewata², Orpa J. Nubatonis³

^{1*} Faculty of Law, Nusa Cendana University, Indonesia. E-mail: harunhermontausbele@gmail.com

² Faculty of Law, Nusa Cendana University, Indonesia. E-mail: agusedewata@gmail.com

³ Faculty of Law, Nusa Cendana University, Indonesia. E-mail: orpajnubatonis@gmail.com

*) Corresponding Author

Abstract: Now in practice there are often fake certificates or double certificates in the community, so that land rights holders need to find information about the truth of physical data and juridical data on the land in question at the Local Land Office. Based on this case, the researcher formulated the main problems, namely: (1) How is the legal force of land that already has a certificate of ownership? (2) How is the settlement of land disputes certified? This study uses empirical legal research methods that examine how the law works in society. Aspects of the study examined the legal strength of the land that already has a certificate of property rights and Land Dispute Resolution certified. The results found that: (1) the legal certainty of the certificate containing the written provisions stated in the law or other regulations is absolute meaning it can not be contested. (2) Dispute Settlement can be done through three ways, namely: settlement through the judiciary, which is submitted to the General Court body in a civil manner, advocacy, through arbitration.

Keywords: Land Dispute; Certificate.

1. Pendahuluan

Secara konsep, negara telah menetapkan berbagai undang-undang, mulai dari konstitusi hingga undang-undang organik lainnya, yang berfungsi sebagai landasan hukum untuk melindungi hak-hak terkait pengelolaan hak milik atas tanah. Undang-undang ini bertujuan utama untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat serta mengatur dan mengendalikan kepemilikan tanah. Indonesia, sebagai negara agraris, memiliki masyarakat yang sebagian besar bergantung pada pertanian sebagai sumber penghasilan. Tanah merupakan kebutuhan mendasar dalam aktivitas produktif manusia, baik sebagai tempat maupun sebagai faktor produksi. Dalam masyarakat, tanah memiliki hubungan yang erat dengan kesejahteraan individu. Karena pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, sering kali muncul keinginan untuk menguasainya dengan berbagai cara, yang kemudian memicu berbagai masalah pertanahan dan perselisihan. Atas dasar alasan tersebut, Pemerintah menyusun peraturan yang mengatur pertanahan di Indonesia dengan menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang lebih dikenal sebagai UUPA. UUPA bertujuan untuk menyediakan dasar hukum guna menjamin kepastian hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), LNRI Tahun 1960 No. 104-LNRI No. 2043, melaksanakan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, "Atas

dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 dan hal-hal yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan tertinggi dikuasai Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat." Pasal 33 ayat (3) UUD RI Tahun 1945 menjadi landasan konstitusional bagi pembentukan politik hukum dan Hukum Tanah Nasional, yang memerintahkan negara untuk memanfaatkan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya demi sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.¹ Fungsi serta manfaat tanah sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia, yang tercermin dari tingginya jumlah sengketa atau konflik terkait tanah, sebuah realitas sosial yang sudah ada sejak dahulu dalam berbagai bentuk dan karakteristiknya. Meskipun sering dianggap sama, sengketa dan konflik memiliki perbedaan; dalam penelitian ini digunakan istilah "sengketa". Menurut Badan Pertanahan Nasional (BPN), terdapat beberapa faktor penyebab sengketa tanah, antara lain persediaan tanah yang terbatas sementara kebutuhan untuk pemukiman terus meningkat; ketidakseimbangan dalam struktur kepemilikan, penggunaan, dan pembangunan tanah; tanah yang terbengkalai dan resesi ekonomi; pluralitas hukum tanah pada masa kolonial; persepsi dan kesadaran masyarakat mengenai "hukum" yang berkaitan dengan kepemilikan dan penggunaan tanah; inkonsistensi kebijakan pemerintah dalam menyelesaikan masalah tanah; reformasi; kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah; sistem peradilan; kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan; serta kurangnya perhatian terhadap tanah sebagai aset instansi pemerintah. Penguasaan atas tanah dapat dimaknai dalam dua aspek, yaitu fisik dan yuridis. Secara fisik, pemilik tanah dapat menyewakannya kepada pihak lain yang kemudian menguasainya secara fisik, atau tanah tersebut dapat dikuasai oleh pihak lain tanpa hak yang sah. Dalam situasi ini, pemilik tanah, berdasarkan hak penguasaan yuridisnya, memiliki hak untuk menuntut pengembalian penguasaan fisik atas tanah tersebut. Selain itu, terdapat juga penguasaan yuridis atas tanah yang tidak memberikan wewenang untuk menguasai tanah secara fisik, seperti dalam kasus kreditur yang memegang hak jaminan atas tanah sebagai agunan; meskipun memiliki hak penguasaan yuridis, penguasaan fisik tetap berada pada pemilik tanah. Konsepsi penguasaan hak atas tanah mencakup serangkaian wewenang, kewajiban, atau larangan bagi pemegang haknya dalam mengelola tanah yang dimilikinya. Isi dari hak penguasaan tersebut, yang mencakup apa yang boleh dilakukan, apa yang wajib dilakukan, atau apa yang dilarang dilakukan, menjadi kriteria atau standar perbedaan di antara hak-hak penguasaan atas tanah. Berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, yang sering disebut UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), hak penguasaan atas tanah meliputi: "Hak Guna Usaha (Pasal 28 UUPA); Hak Guna Bangunan (Pasal 35 UUPA); Hak Pakai (Pasal 41); dan hak-hak lainnya yang diatur oleh UUPA serta peraturan pelaksanaan lainnya. Hak-hak tersebut memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bukan miliknya, seperti tanah negara atau tanah milik orang lain, dengan batas waktu dan tujuan tertentu. Jadi, hak penguasaan atas tanah pada dasarnya merupakan izin dari negara (sebagai organisasi kekuasaan) untuk menggunakan tanah dengan kewenangan tertentu"². UUPA memberikan tanggung

¹ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta:Sinar Grafika) Hal 3

² Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia. Buku Dosen-2014* (2015).

jawab kepada pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 19 UUPA, yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum tentang pendaftaran tanah. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan berlaku efektif sejak 8 Oktober 1997. Ketentuan pelaksana lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang selanjutnya disebut PMNA/KBPN 3/1997³. Pendaftaran tanah ini mengakibatkan dikeluarkannya surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah oleh pemerintah, yang disebut sertifikat. Sertifikat ini merupakan alat bukti yang kuat, memuat data fisik dan yuridis atas tanah, selama data tersebut sesuai dengan informasi dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, serta tidak adanya gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut dalam jangka waktu lima tahun sejak sertifikat diterbitkan, sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Proses penerbitan sertifikat melibatkan pemohon, pemilik tanah yang bersebelahan, Pamong Desa, serta instansi terkait untuk mendapatkan informasi dan surat-surat sebagai dasar hak permohonan sertifikat tersebut. Penjelasan dari pihak-pihak terkait, baik lisan maupun tertulis, memiliki risiko pemalsuan, daluwarsa, atau ketidakbenaran sehingga dapat menyebabkan sertifikat cacat hukum. *“Dalam praktik, sering terjadi sertifikat palsu atau sertifikat ganda, sehingga pemegang hak atas tanah perlu memverifikasi kebenaran data fisik dan yuridis tanah tersebut di Kantor Pertanahan setempat. Masalah sering muncul ketika ada lebih dari satu sertifikat untuk sebidang tanah yang letaknya tumpang tindih, dan ini biasanya terungkap ketika pemegang sertifikat ingin melakukan transaksi hukum.”*⁴ Pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah banyaknya kasus di mana masyarakat menggugat hak kepemilikan tanah yang sudah bersertifikat. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kekuatan hukum tanah bersertifikat hak milik dan penyelesaian sengketa tanah bersertifikat. Penelitian ini penting untuk membantu masyarakat yang kurang memahami mengenai tanah bersertifikat.

2. Metode

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian hukum empiris. Penelitian empiris meneliti bagaimana hukum diterapkan oleh masyarakat.⁵ Jenis penelitian ini kemudian menggunakan pendekatan kualitatif sebagai metode penelitian. Metode kualitatif biasanya digunakan untuk menghasilkan data deskriptif yang terdiri dari kata-kata tertulis atau lisan dari individu atau perilaku yang diamati, serta dari buku-buku dan jurnal, yang kemudian dikombinasikan dengan sumber data primer dan sekunder. Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Teluk Mutiara Kabupaten Alor dengan waktu penelitian 3 (tiga) bulan.

³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

⁴ Op Cit, 28-56

⁵ Sonata Depri, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris : Karakteristik Khas dari Metode Penelitian Hukum*, Fiat Justicia Jurnal Ilmu Hukum 8.1 (2014), 29.

3. Kekuatan Hukum Tanah Yang Telah Memiliki Sertifikat Hak Milik

Tanah memiliki peran yang sangat penting bagi manusia karena mengandung unsur ekonomi, sosial, dan politik yang kuat, serta sertifikat merupakan bukti hak seseorang atas tanah tersebut. Pentingnya peran tanah bagi manusia atau masyarakat dapat menimbulkan berbagai permasalahan, salah satunya adalah masalah tumpang tindih sertifikat. Tumpang tindih sertifikat hak atas tanah terjadi ketika sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letaknya saling bertumpang tindih baik seluruhnya maupun sebagian. Masalah ini tidak lagi menjadi hal baru di Kantor Pertanahan Kabupaten Alor dan memiliki berbagai faktor penyebabnya. Menurut Sarjita, sengketa pertanahan adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa dirugikan terkait penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau pengadilan.⁶ Akar konflik pertanahan secara umum meliputi tumpang tindih peraturan, regulasi yang kurang memadai, tumpang tindih yurisdiksi peradilan, penyelesaian yang rumit, birokrasi yang berbelit-belit, nilai ekonomis tanah yang tinggi, peningkatan kesadaran masyarakat, jumlah penduduk yang terus bertambah sementara luas tanah tetap, dan kemiskinan. Akar konflik pertanahan secara khusus melibatkan sengketa atas keputusan pengadilan, seperti tidak diterimanya keputusan pengadilan oleh pihak-pihak yang bersengketa, keputusan pengadilan yang tidak dapat dieksekusi karena status penguasaan dan kepemilikan tanah telah berubah, keputusan pengadilan yang menyebabkan akibat hukum berbeda terhadap status objek perkara yang sama, serta adanya permohonan berdasarkan keputusan pengadilan yang belum memiliki kekuatan hukum tetap.⁷ Penelitian dilakukan di Kecamatan Teluk Mutiara Kabupaten Alor untuk memperoleh data tentang kekuatan hukum tanah yang sudah memiliki sertifikat hak milik. Pembahasan dalam penelitian tersebut menguraikan bagaimana kekuatan hukum tanah yang bersertifikat hak milik, serta mencari jawaban mengapa tanah yang bersertifikat hak milik dapat digugat, meskipun sertifikatnya dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sendiri. Penelitian ini berkaitan dengan kasus pertanahan di Kabupaten Alor yang menjadi objek penelitian. Hasil wawancara dengan Bapak Helton B. Kolo Wadu, SH, seorang panitera di Pengadilan Negeri Kabupaten Alor, sebagai responden penulisan, menjelaskan bahwa Ayat 1 Pasal 19 UU Pertanian Nomor 5 Tahun 1960 menetapkan bahwa tanah di seluruh wilayah Indonesia harus didaftarkan oleh pemerintah sesuai dengan peraturan Negara Kesatuan Republik Indonesia, untuk menjamin kepastian hukum. Pemerintah menegaskan bahwa hak atas tanah harus dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang kuat. Pasal 19 tersebut menekankan bahwa berakhirnya pendaftaran suatu harta benda merupakan bukti kepemilikan yang sah sebagai alat pembuktian. Dalam konteks ini, UUPA menganut sistem negatif dalam pendaftaran real estate, yang berarti pemerintah memberikan jaminan hukum kepada seluruh rakyat Indonesia melalui bukti hak yang kuat. Bapak Helton B. Kolo Wadu, SH juga menjelaskan bahwa ada dua bukti kepemilikan tanah agar kepemilikannya dianggap kuat dan lengkap, yaitu:

- a) Bukti surat yang memuat 4 hal pokok yang harus dipenuhi untuk penerbitan sertifikat kepemilikan tanah yaitu:

⁶ Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, (Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005), 8.

⁷ Nurdin, Maharani. "Akar Konflik Pertanahan di Indonesia." *Jurnal Hukum Positum* 3.2 (2018): 126-141.

- 1) Kedudukan dan dasar hukum;
- 2) Identitas pemilik hak, atau yang disebut kepastian subjektif;
- 3) Letak dan luas benda tanah atau benda benteng;
- 4) Prosedur donasi.

b) Bukti fisik yang menjadi jaminan bahwa yang bersangkutan benar-benar menguasai tanah secara fisik dan terhindar dari dua hak yang berbeda.

Sertifikat hak milik atas tanah memang dianggap sebagai bukti yang kuat dan memberikan rasa aman dan tenteram kepada pemiliknya. Sertifikat ini juga memudahkan dalam hal administrasi, memiliki kepastian hukum yang pasti, bahkan bisa menjadi jaminan yang sah dan sumber penghasilan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Pasal 1 ayat (20) Undang-Undang Pendaftaran Real Estat Tahun 1997 menjelaskan bahwa sertifikat mengonfirmasi hak atas tanah, termasuk hak milik, tanah wakaf, dan hak-hak lain sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA mengenai hak atas perumahan dan tanah. Setiap tanggungan yang tercatat dalam daftar tanah diberikan untuk kepentingan pemilik hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan hukum yang tercantum dalam daftar tanah. Tujuan utama dari penerbitan sertifikat adalah untuk menjadi alat bukti yang pasti dan sah di mata hukum, seperti yang diatur dalam Pasal 32 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997.⁸ Sertifikat hak atas tanah atau satuan rumah susun adalah dokumen resmi yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang sah diakui dan ditegaskan oleh negara. Sertifikat ini mencatat penguasaan atas tanah atau satuan rumah susun secara perorangan, bersama-sama, atau oleh badan hukum, dengan mencantumkan informasi mengenai pemiliknya, serta lokasi, gambar, ukuran, dan batas-batas dari bidang tanah atau satuan rumah susun tersebut. Menurut definisi formal, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Ini mencakup berbagai jenis hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas tanah satuan rumah susun, dan hak tanggungan, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat ini memberikan kepastian hukum dan pengakuan resmi dari negara atas hak kepemilikan tanah atau satuan rumah susun yang dipegang oleh individu atau badan hukum yang namanya tertera di dalam sertifikat tersebut.⁹ Kepastian hukum terkait sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP No. 24/1997) memang memiliki kecenderungan positif, terutama dalam konteks sistem publikasi negatif. Sistem ini mengacu pada fakta bahwa sertifikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak yang kuat, tetapi tidak bersifat mutlak. Penjabaran ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengenai sistem publikasi negatif tersebut dapat ditemukan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Ini menjelaskan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat namun bukanlah bukti yang mutlak. Artinya, meskipun sertifikat tersebut memberikan kepastian hukum yang kuat terkait kepemilikan tanah, namun keberadaannya tidak dapat dianggap sebagai hal yang absolut atau tidak dapat digugat. Dalam konteks ini, penting untuk memahami bahwa sertifikat hak atas tanah hanyalah salah satu alat bukti

⁸ Nae, Fandri Entiman. *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik atas Tanah yang Sudah Bersertifikat*. *Lex Privatum* 1.5 (2013).

⁹ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*. Bandung: mandar maju 2009, 31

kepemilikan tanah. Terdapat berbagai alat bukti lainnya seperti Girik dan kwitansi tanah yang juga dapat dijadikan bukti dalam penyelesaian sengketa tanah. Hal ini menunjukkan bahwa kepastian hukum yang diberikan oleh sertifikat hak atas tanah tidak bersifat mutlak dan dapat dikaji kembali dalam proses hukum yang lebih mendalam jika diperlukan.¹⁰ Dengan demikian, penting untuk memastikan bahwa kepemilikan tanah sesuai dengan data yang tercatat dalam sertifikat, baik dimiliki oleh satu orang atau lebih, atau badan hukum. Hal ini menjadi landasan yang kuat dalam penggunaan tanah dan dalam menyelesaikan sengketa atau masalah hukum yang mungkin timbul terkait dengan tanah tersebut. Menjamin kepastian hukum sebagai salah satu tujuan pendaftaran negara meliputi:

1) Dengan kepastian keadaan hukum

Permohonan real estat dapat menentukan status hak yang akan direalisasikan, yaitu: baik itu hak milik, hak pakai komersial, hak pakai konstruksi, hak pakai, hak milik atau hak kepemilikan apartemen.

2) Kepastian mengenai subyek hak

Pada saat mendaftarkan real estat, dimungkinkan untuk mengetahui dengan pasti siapa yang menjadi subjek hak atau pemilik hak, yaitu: perorangan atau badan hukum.

3) Keamanan Properti

Dengan mendaftarkan properti, Anda dapat mengetahui secara pasti luas (luas), letak tanah dan batas-batas tanah.

Peraturan No. 24/1997 mengacu pada sistem pendaftaran hak pendaftaran nama, bukan sistem pendaftaran dokumen. Sistem pendaftaran hak biasanya dikelola oleh badan atau lembaga yang bertanggung jawab atas pengelolaan dan pendaftaran hak-hak tanah atau kepentingan lain atas properti. Dalam sistem ini, sertifikat diterbitkan sebagai bukti atas hak yang didaftarkan, bukan sebagai bukti dokumen itu sendiri. Pendaftaran suatu akta tidak melulu berarti mendaftarkan suatu hak, tetapi juga mencakup dokumen yang menunjukkan asal usul hak dan peraturan-peraturan yang mengatur hak tersebut. Oleh karena itu, sistem penerbitan pendaftaran tanah memiliki peran yang sangat penting dalam menentukan kekuatan hukum dari sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan.¹¹ Penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Alor merupakan proses yang tidak mudah karena adanya kendala-kendala tertentu. Salah satu kendala utama adalah keteguhan masing-masing pihak yang bersengketa dalam mempertahankan pendapat dan bukti kepemilikan tanah mereka, yang umumnya diwakili oleh sertifikat tanah. Kantor Pertanahan Kabupaten Alor sendiri tidak memiliki kewenangan untuk melakukan uji materil atau meneliti kebenaran dari sertifikat tersebut. Kewenangan untuk membuktikan keabsahan sertifikat tersebut ada pada pihak pengadilan, khususnya Hakim yang akan memutuskan berdasarkan proses peradilan sesuai dengan hukum yang berlaku. Untuk menyelesaikan sengketa pertanahan, langkah-langkah yang dilakukan adalah dengan mengumpulkan data objek tanah yang menjadi sengketa dan mencari informasi terkait tanah tersebut. Selanjutnya, Kantor Pertanahan Kabupaten Alor melakukan upaya mediasi kepada para pihak yang

¹⁰ Urip Santoso, 2012, Hukum Agraria, Kajian Komprehensif, Kharisma Putra Utama, Jakarta (Selanjutnya disebut Urip Santoso II), 319.

¹¹ Yamin Lubis, Rahim Lubis. Hukum Pendaftaran Tanah (Bandung: Mandar Maju 2010), 124.

bersengketa. Jika mediasi tidak menghasilkan kesepakatan, maka sengketa tersebut akan diarahkan kepada pengadilan. Penyelesaian melalui pengadilan akan menentukan pemilik tanah hak milik yang bersertifikat sesungguhnya dari tanah yang diperkarakan. Pilihan penyelesaian sengketa pertanahan dapat melalui jalur peradilan atau di luar badan peradilan, seperti melalui mediasi. Kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Alor tercapai ketika terdapat kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa dan adanya putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Putusan pengadilan yang final harus dilaksanakan meskipun ada upaya penyelesaian di luar peradilan melalui mediasi.¹² Wawancara dengan Bapak Ishak Bainkabel sebagai pihak ketiga dalam sengketa tanah yang bersertifikat menunjukkan bahwa yang mengugat tanah miliknya adalah kakaknya sendiri, Bapak Ayub Bainkabel. Meskipun mereka memiliki satu ayah, namun memiliki ibu yang berbeda. Bapak Ishak menjelaskan bahwa tanah yang dimiliki adalah milik ibunya yang diwariskan kepadanya sebelum ayahnya menikah dengan ibu Bapak Ayub. Alasan Bapak Ayub mengugat tanah milik Bapak Ishak adalah karena pemahaman bahwa sebagai kakak sulung, ia berhak atas tanah tersebut, padahal tanah tersebut telah diwariskan kepada Bapak Ishak. Bapak Ishak menyatakan kesiapannya untuk mediasi dan membagi sebagian tanah kepada Bapak Ayub, namun Bapak Ayub menolak dan memilih untuk mengugat tanah yang telah dimiliki oleh Bapak Ishak dan sudah memiliki sertifikat hak milik. Ini mencerminkan kompleksitas sengketa yang muncul dari aspek keluarga, hukum waris, dan perspektif pribadi yang berbeda antara kedua belah pihak.¹³

4. Tahapan Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat melalui Badan Pertanahan Nasional

Sertifikat hak atas tanah adalah dokumen yang merupakan bukti hak yang diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Jenis sertifikat dapat dibagi menjadi dua, yaitu sertifikat lama dan sertifikat baru. Sertifikat lama adalah yang diterbitkan sebelum adanya keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 1989, sedangkan sertifikat baru diterbitkan setelah keputusan tersebut menggunakan blangko yang ditetapkan. Penggantian sertifikat adalah proses penggantian sertifikat lama dengan sertifikat baru. Kekuatan berlakunya sertifikat diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang tercantum di dalamnya, asalkan sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertifikat tanah adalah bukti bahwa pemegang hak memiliki hak atas tanah tertentu, dengan data fisik mencakup informasi mengenai letak, batas, dan luas tanah. Dari uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan sah untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti pemilikan yang kuat. Jika terjadi masalah seperti kepemilikan sertifikat ganda, tanggung jawab utama ada pada Badan Pertanahan Nasional. Mereka bertanggung jawab untuk menyelesaikan sengketa pertanahan, termasuk yang berkaitan dengan kepemilikan

¹² Ibid.

¹³ Wawancara, Kamis 27 Juli 2023.

sertifikat ganda, dengan memperhatikan keadilan dan menghormati hak serta kewajiban semua pihak yang terlibat. Langkah-langkah penyelesaian masalah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional meliputi musyawarah, mediasi, negosiasi, dan fasilitasi terhadap para pihak yang bersengketa. Mereka juga menggagas kesepakatan di antara para pihak untuk mencapai penyelesaian yang adil dan menghormati hak masing-masing pihak. Selain itu, BPN, Kantor Wilayah BPN Provinsi, dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota bertanggung jawab untuk menyelesaikan sengketa tanah, termasuk masalah ganti rugi, tanah garapan, tanah kosong, tanah ulayat, dan masalah-masalah lainnya. Meskipun keputusan penyelesaian masalah bisa diambil oleh pemerintah daerah, tindak lanjut administrasi pertanahan tetap dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Secara keseluruhan, Badan Pertanahan Nasional berusaha menyelesaikan sengketa pertanahan dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, mengutamakan keadilan, dan menghormati hak serta kewajiban semua pihak yang terlibat dalam sengketa tersebut.

5. Tahapan Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Melalui Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN)

Penyelesaian sengketa tanah melalui Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 9 Tahun 2004. PTUN memiliki kewenangan untuk menyelesaikan perselisihan antara warga negara dengan pejabat publik terkait keputusan tata usaha negara yang dibuat oleh pejabat tata usaha negara. Objek sengketa di PTUN adalah keputusan administratif yang menjadi dasar dari tindakan-tindakan tertentu yang dilakukan oleh pihak berwenang. Dalam konteks penyelesaian sengketa tanah, PTUN dapat menjadi forum untuk menyelesaikan perselisihan terkait keputusan atau tindakan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional atau instansi terkait lainnya yang terkait dengan pendaftaran dan kepemilikan tanah. Upaya hukum yang dapat dilakukan di PTUN meliputi tindakan administratif seperti banding dan keberatan administratif, serta tuntutan hukum terkait keputusan administratif yang menjadi objek perselisihan. Dengan demikian, PTUN memberikan alternatif penyelesaian sengketa tanah yang dapat diakses oleh para pihak yang merasa dirugikan oleh keputusan atau tindakan administratif terkait dengan tanah. Prosedur dan mekanisme penyelesaian sengketa di PTUN akan mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan tujuan untuk mencapai keadilan dan penyelesaian yang sesuai dengan hukum.¹⁴ Penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan tanah bersertifikat ganda, jika terjadi di peradilan tata usaha negara, diselesaikan dengan dua cara, yaitu:

- a. Melalui tindakan administratif (Undang-Undang Nomor 5 § 48 Tahun 1986) 17 Cara ini merupakan prosedur yang dapat dilakukan oleh seseorang atau warga sipil, jika ia tidak puas dengan keputusan kantor negara. Sehingga apabila ada salah satu pihak yang bersengketa kepemilikan multisertifikat tidak puas dengan keputusan dewan negara, maka dapat diajukan tindakan administratif. Bentuk upaya hukum administratif adalah:

¹⁴ Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan* (Jakarta: Margetha Pustaka 2012), 327.

- 1) Banding administratif, yaitu. pelaksanaan tindakan administratif oleh otoritas atau lembaga yang lebih tinggi yang belum mengambil keputusan.
 - 2) Keberatan, yaitu pelaksanaan tindakan administratif yang dilaksanakan oleh badan atau pejabat tata usaha negara. siapa yang mengambil keputusan.
- b. Dalam pengadilan atau pengadilan tata usaha negara yang bersangkutan, terdapat dua pihak yang melalui pihak yang berperkara, yaitu:
- 1) Penggugat, yaitu. seseorang atau orang sipil yang merasa dirugikan karena keputusan administrasi publik yang diambil oleh suatu badan administrasi publik. atau resmi baik di pusat maupun di daerah.
 - 2) Terdakwa, mis. badan atau pejabat tata usaha negara yang mengambil keputusan berdasarkan kewenangan yang diberikan atau dialihkan kepadanya.

6. Penyelesaian Melalui Jalur Di Luar Peradilan

Proses penyelesaian sengketa pertanahan, khususnya terkait kepemilikan sertifikat ganda di luar peradilan, sering melibatkan berbagai metode Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau Alternative Dispute Resolution (ADR). Metode ini juga dikenal sebagai Mekanisme Penyelesaian Sengketa Secara Kooperatif (MPSSK). Beberapa cara yang biasanya digunakan dalam penyelesaian sengketa pertanahan adalah: Negosiasi (Pihak-pihak yang bersengketa berusaha mencapai kesepakatan secara langsung tanpa melibatkan pihak ketiga), Mediasi (Pihak ketiga netral membantu memfasilitasi komunikasi antara para pihak dan mencapai solusi yang dapat diterima bersama), Proses Konsiliasi (Mirip dengan mediasi, namun konsiliasi melibatkan ahli atau pakar yang memberikan saran atau rekomendasi untuk penyelesaian), Fasilitasi (Fasilitator membantu memperlancar proses komunikasi dan mencapai kesepakatan antara pihak-pihak yang bersengketa), Proses Penilai Independen (Melibatkan penilai independen untuk mengevaluasi klaim dan memberikan saran penyelesaian yang netral), Arbitrase (Penyelesaian dilakukan oleh pihak ketiga yang disepakati bersama, baik melalui arbitrase ad hoc atau arbitrase institusional). Selain itu, penggunaan Hak-hak adat seperti hak ulayat dapat menjadi landasan hukum bagi masyarakat hukum adat untuk mengatur dan memanfaatkan tanah mereka. Namun, seringkali hak-hak adat ini menghadapi tantangan karena terdesak oleh proses pembangunan atau kepentingan pihak-pihak tertentu, yang dapat mengakibatkan hilangnya atau diambil alihnya hak-hak adat secara tidak adil. Hal ini menunjukkan pentingnya perlindungan dan pengakuan yang jelas terhadap hak-hak adat dalam penyelesaian sengketa pertanahan untuk memastikan keadilan dan keberlanjutan hubungan masyarakat dengan tanah mereka. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat dilakukan melalui beberapa jalur alternatif yang mencakup:

- a. Mediasi: Dalam mediasi, pihak yang bersengketa bertemu dengan seorang mediator yang netral. Mediator bertugas untuk membantu pihak-pihak tersebut menemukan solusi yang memuaskan kedua belah pihak. Keputusan akhir tetap di tangan pihak yang bersengketa, namun mediasi membantu dalam memfasilitasi komunikasi yang efektif dan mencari solusi yang dapat diterima oleh kedua belah pihak.
- b. Arbitrase: Arbitrase melibatkan penyelesaian sengketa oleh seorang atau sekelompok arbiter yang independen dan netral. Arbiter ini memutuskan sengketa berdasarkan bukti-bukti yang disajikan oleh pihak-pihak yang bersengketa.

Keputusan arbitrase bersifat final dan mengikat kedua belah pihak, mirip dengan putusan pengadilan.

- c. **Negosiasi:** Negosiasi merupakan upaya langsung antara pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan tanpa melibatkan mediator atau arbiter. Dalam negosiasi, pihak-pihak tersebut mencoba mencapai kesepakatan dengan berdiskusi secara langsung dan menemukan titik tengah yang dapat diterima oleh semua pihak.
- d. **Penyelesaian Sengketa Secara Online:** Dengan kemajuan teknologi, platform online telah dikembangkan untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa secara virtual. Pihak-pihak yang bersengketa dapat menggunakan platform ini untuk berkomunikasi, berunding, dan mencapai kesepakatan tanpa harus bertemu secara fisik.
- e. **Penasehat Hukum:** Pihak yang bersengketa juga dapat memanfaatkan jasa penasehat hukum untuk membantu mereka menavigasi proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Penasehat hukum dapat memberikan nasihat hukum, membantu dalam negosiasi, atau mengarahkan pihak-pihak tersebut ke jalur penyelesaian sengketa yang tepat. Setiap jalur penyelesaian sengketa di luar pengadilan memiliki kelebihan dan kelemahan tertentu tergantung pada sifat sengketa dan preferensi pihak-pihak yang bersengketa. Pemilihan jalur yang tepat akan sangat bergantung pada kebutuhan, kepentingan, dan keinginan pihak yang bersengketa.

7. Kesimpulan

Sertifikat hak atas tanah memang memiliki kekuatan hukum yang cukup kuat dalam menunjukkan status kepemilikan tanah, terutama dalam hal kepastian hukum materil dan formil. Namun, ada beberapa faktor yang dapat merongrong kekuatan hukum sertifikat tersebut, antara lain: (1) Sistem Publikasi Negatif: Ketika sertifikat tersebut diterbitkan tanpa memperhatikan atau mempublikasikan informasi tentang adanya gugatan atau klaim lain terhadap tanah tersebut, hal ini dapat mengurangi kepastian hukumnya; (2) Implementasi Lemah dari Peraturan: Jika implementasi Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai proses penerbitan sertifikat tidak dilaksanakan dengan baik, misalnya tidak memastikan tidak adanya gugatan atau klaim dari pihak lain selama jangka waktu tertentu, hal ini juga dapat merongrong kekuatan hukum sertifikat (3) Tumpang Tindihnya Peraturan Pertanahan dengan Prinsip Hukum di Pengadilan: Terkadang, ada tumpang tindih atau inkonsistensi antara ketentuan dalam sertifikat dengan prinsip-prinsip hukum yang diterapkan di pengadilan, yang dapat memengaruhi kekuatan hukumnya. Perlu dicatat bahwa sertifikat hak atas tanah bukanlah satu-satunya bukti kepemilikan yang sah. Girik dan kwitansi tanah juga dapat menjadi alat bukti yang diakui di pengadilan, tergantung pada kebenaran dan keabsahan dokumen tersebut. Oleh karena itu, pemilik tanah dan pihak terkait harus memastikan bahwa seluruh proses penerbitan sertifikat dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku untuk menjaga kekuatan hukumnya.

Referensi

- Depri, Sonata. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris : Karakteristik Khas dari Metode Penelitian Hukum*, Fiat Justicia Jurnal Ilmu Hukum 8.1 (2014)
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. 2015.
- Hermit, Herman. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*. Mandar Maju, Bandung, 2009.
- Kusuma, Dadi Arja, Rodliyah Rodliyah, and Sahnun Sahnun. "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat." *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 5.2 (2017): 309-321.
- Limbong, Benhard. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margetha Pustaka, 2012.
- Lubis, Yamin & Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bndung: Mandar Maju, 2010.
- Nae, Fandri Entiman. "Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik atas Tanah yang Sudah Bersertifikat". *Lex Privatum* (2013).
- Nurdin, Maharani. "Akar Konflik Pertanahan di Indonesia." *Jurnal Hukum Positum* 3.2 (2018).
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*. Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2012.
- Sarjita. *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005.
- Supriadi. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.