

**PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN SERTIFIKAT GANDA
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN
1997 DI KABUPATEN BANYUWANGI
(STUDI KASUS SENGKETA TANAH DI KELURAHAN KLATAK
KABUPATEN BANYUWANGI)**

Galang Mahendra Ardiansyah¹, Dewa Gede Sudika Mangku², Ni Putu Rai
Yuliartini³

Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Pendidikan Ganesha
Singaraja, Indonesia

e-mail: {galangmahendra047@gmail.com, dewamangku.undiksha@gmail.com,
raiyluliartini@gmail.com}

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, (1) bagaimana pelaksanaan prosedur pendaftaran tanah demi menjamin kepastian hukum dan hak atas tanah yang termuat dalam PP nomor 24 tahun 1997 sehingga tidak menimbulkan terjadinya sengketa mengenai sertifikat ganda yang ada di Banyuwangi, serta (2) bagaimana peran Kantor Badan Pertanahan di Banyuwangi untuk menjamin kepastian hukum dalam penyelesaian terhadap kepemilikan sertifikat ganda untuk menjamin kepastian hukum. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris, dengan sifat penelitian deskriptif. Lokasi penelitian ini dilaksanakan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Banyuwangi. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dengan cara studi dokumen, observasi, dan wawancara. Teknik penentuan sampel yang digunakan adalah Teknik Non Probability Sampling. Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Mengenai prosedur pendaftaran harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 agar dapat berdampak positif bagi masyarakat antara lain akan menciptakan rasa aman bagi pemilik hak atas tanah, membantu mempermudah masyarakat dalam memperoleh hak milik atas tanah, memungkinkan perekonomian masyarakat lebih maju, mempermudah peralihan hak. (2) Mengenai peran dan tindakan yang dilakukan BPN Kabupaten Banyuwangi untuk menjalankan tugasnya dalam menyelesaikan sengketa tanah hak milik bersertifikat ganda disini adalah dengan melaksanakan putusan pengadilan. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar, dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan setempat.

Kata kunci: Peran Kantor Badan Pertanahan, Sengketa Tanah, Sertifikat Ganda.

Abstract

This study aims to find out, (1) how to implement land registration procedures to ensure legal certainty and land rights as contained in PP number 24 of 1997 so as not to cause disputes regarding dual certificates in Banyuwangi, and (2) how the role of the Land Agency Office in Banyuwangi is to ensure certainty. law in the settlement of the ownership of multiple certificates to ensure legal certainty. The type of research used is empirical legal research, with the nature of descriptive research. The location of this research was carried out at the Land Agency Office of Banyuwangi Regency. Data collection techniques used are document studies, observations, and interviews. The sampling technique used is the Non Probability Sampling Technique. The results show (1) Regarding the registration procedure, it must be in accordance with PP Nomor 24 Tahun 1997 so that it can have a positive impact on the

community, including creating a sense of security for owners of land rights, helping to make it easier for people to obtain property rights to land, enabling the community's economy to be more advanced, and facilitating the transfer of rights. (2) Regarding the role and actions taken by the BPN Kabupaten Banyuwangi to carry out its duties in resolving land disputes with dual certificates, here is to implement court decisions. Court decisions which have permanent legal force, relating to the issuance, transfer, cancellation of land rights and/or cancellation of the determination of abandoned land, are carried out based on the request of interested parties through the local Land Office

Keywords: *The Role of the Land Agency Office, Land Disputes, Multiple Certificates.*

PENDAHULUAN

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan dari semenjak manusia lahir hingga manusia meninggal dunia (Santosa, 2021: 455). Tanah merupakan suatu yang amat penting dalam kehidupan manusia baik dilihat dari segi ekonomi, sosial, budaya bahkan setelah meninggalpun manusia memerlukan tanah, tanpa tanah manusia tidak akan bisa hidup karena tanah adalah tempat dimana manusia hidup dan mencari penghidupan (Wirantini, 2016: 2).

Banyuwangi merupakan salah satu Kabupaten yang di wilayah Jawa Timur yang terletak paling ujung timur. Tidak menutup kemungkinan Banyuwangi sebagai kota dengan tempat yang banyak akan penghasil pertanian maupun perkebunan

Dengan demikian tidak bisa dipungkiri adanya persengketaan di bidang pertanahan yang dapat menimbulkan konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa, bahkan konflik ini bisa sampai kepada masing-masing ahli waris yang bersengketa terkadang konflik tentang bidang pertanahan ini juga dapat menimbulkan banyak korban yang terlibat di dalamnya. Orang-orang yang bersengketa berlomba-lomba membuktikan bahwa merekalah yang lebih berhak atas tanah tersebut.

Semakin pesatnya pertumbuhan yang ada di Jawa Timur terkhusus di Kabupaten Banyuwangi, maka semakin banyak populasi penduduk sehingga tidak menutup kemungkinan semua penduduk

membutuhkan tempat tinggal dan yang menjadi sasaran yaitu tanah, sehingga tanah menjadi alternatif pilihan yang digunakan untuk kepentingan individu. Tanah merupakan harta yang sangat penting terkait dengan kehidupan masyarakat sehingga saat ini banyak permasalahan yang timbul mengenai tanah terutama hak atas tanah bahkan tidak jarang sampai terjadi sengketa hak atas tanah. Berbagai kasus sengketa tanah yang timbul ketika ada beberapa individu yang menyalahgunakan hak seseorang maka disitulah terjadi konflik antar individu atau masyarakat. Seperti contoh salah satu kasus sengketa penyertifikatan tanah yang terjadi di Desa Klatak.

Desa Klatak adalah desa yang terletak di Kecamatan Kalipuro Kabupaten Banyuwangi, Provinsi Jawa Timur. Di desa Klatak yang mayoritas penduduk sebagai petani dan berkebun pasti terdapat lahan perkebunan dan pertanian yang luas maka hasil bumi yang di dapatkan sangat besar dan itu berpengaruh bagi pendapatan Desa dan dinaungi oleh Badan Usaha Milik Desa (BUMDes). Dalam peningkatan hasil pertanian atau perkebunan maka pembangunan infrastruktur yang ada di Desa Klatak dapat berjalan dengan baik sehingga mempunyai timbal baik bagi masyarakat di desa tersebut.

Tanah menjadi permasalahan yang terjadi didalam masyarakat karena setiap orang ingin berusaha untuk mempunyai dan menguasai tanah yang dapat mengakibatkan konflik yang berkepanjangan dalam kehidupan masyarakat terutama dalam keluarga. Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok masyarakat. Jika ingin memperoleh sertifikat tanah, memerlukan proses pelaksanaan pendaftaran tanah yang

harus disesuaikan dengan hukum dan kebutuhan masyarakat. Keberadaan hak-hak perorangan atas tanah selalu bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria. Adapun tata cara yang dapat digunakan untuk memperoleh hak atas tanah tergantung pada status tanah yang tersedia yaitu, Tanah Negara atau Tanah Hak. Jika tanah yang tersedia berstatus Tanah Negara, tata cara yang harus digunakan untuk memperoleh tanah tersebut adalah melalui permohonan hak. Dan jika yang tersedia berstatus Tanah Hak (hak-hak primer), maka tata cara yang dapat digunakan untuk memperoleh tanah tersebut di antaranya adalah melalui, pemindahan hak (jual-beli, hibah tukar, menukar).

Manusia memiliki hubungan emosional dan spiritual terhadap tanah, sehingga kehidupan manusia tidak bisa lepas dari tanah. Tanah tidak hanya semata-mata dipandang sebagai komoditas yang bernilai ekonomis belaka, tetapi hubungan tanah dengan pemiliknya mengandung nilai-nilai budaya, adat, ekonomis, dan spiritual tertentu. Demikian juga bagi pemerintah, setiap pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah pasti membutuhkan tanah.

Masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional tersebut meliputi, hak bangsa Indonesia atas tanah Pasal 1 ayat (1), dan hak menguasai Negara Pasal 2 ayat (1) dan (2) Undang-undang Pokok Agraria, serta hak-hak perorangan atas tanah yang terdiri dari hak-hak atas tanah (primer dan sekunder) dan hak jaminan atas tanah. Adapun tata cara yang dapat digunakan untuk memperoleh hak atas tanah tergantung pada status tanah yang tersedia yaitu, Tanah Negara atau Tanah Hak. Secara konstitusional, UUD 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa "bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan utama

dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Meningkatnya pertumbuhan ekonomi yang terjadi sebagai akibat laju pembangunan, meningkatkan kebutuhan akan tanah baik untuk kepentingan industri, jasa maupun permukiman seperti perumahan dan perkantoran. Kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat dikarenakan kegiatan pembangunan dan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat yang tidak diimbangi dengan persediaan tanah yang terbatas. Ketidakseimbangan itu telah menimbulkan persoalan dari banyak segi. Hal ini disebabkan karena tanah merupakan kebutuhan yang sangat mendasar dan menempati kedudukan yang sangat penting dan strategis dalam kehidupan dan pembangunan, di masa sekarang dan masa yang akan datang. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari pemerintah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*, artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya memperlumahkan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti halnya perpajakan. Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan, dan sebagainya. Pendaftaran tanah bukan sekedar administrasi tanah, tetapi pendaftaran tanah adalah memberikan hak atas tanah (Harsono, 2013:23). Ketentuan tersebut mengandung pengertian bahwa hal-hal yang menyangkut kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah harus diikuti dengan kegiatan pendaftaran tanah baik yang dimiliki oleh masyarakat maupun oleh Badan Hukum ke Kantor Pertanahan guna mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah yang dikuasainya atau yang dimilikinya. Dengan

diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari pada tanah tertentu yang dihadapinya termasuk letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang punya dan beban apa yang ada di atasnya.

Dalam kenyataan yang ada dalam masyarakat saat ini masih banyak terjadi kasus mengenai sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih sering disebut dengan sertifikat ganda. Pada sertifikat ganda ini berarti bahwa surat bukti kepemilikan hak atas tanah yang tumpang tindih atau bertumpuk-tumpuk dengan lokasi hak atas tanah milik orang lain yang dengan bukti mempunyai sertifikat yang sama. Hal ini mengakibatkan terjadinya suatu sengketa tanah antara kedua belah pihak. Praktek dilapangan tidak jarang terjadi adanya sertifikat palsu, sertifikat asli atau palsu atau sertifikat ganda di masyarakat sehingga pemegang hak atas tanah perlu mencari informasi tentang kebenaran data fisik dan yuridis atas bidang tanah tertentu di Kantor Pertanahan.

Tanah merupakan obyek yang paling mudah terkena sengketa, baik sengketa antar individu, sengketa individu dengan badan hukum, sengketa antar badan hukum, bahkan sengketa yang melibatkan pemerintah, sehingga pengaturan hukum terkait penguasaan atau pemberian hak atas tanah harus dapat dimaksimalkan untuk menjamin perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah. Kasus yang terjadi di Kelurahan Klatak Kabupaten banyuwangi dengan sertifikat hak milik Nomor 244/ kelurahan Klatak, gambar situasi tanggal 191977 nomor 2157/1997 dengan luas 6.820 m, terakhir atas nama Suwardi, yang diterbitkan pada tanggal 3 September 1997, dan sertifikat kedua dengan hak milik nomor 1922/kelurahan klatak, gambar situasi tanggal 1101995, nomor 7348, dengan luas 13.990 m, terakhir atas nama Rahmat (Putusan Nomor 75 PK/TUN/2018).

Kedua pihak yang bersangkutan telah memiliki akta yang sama sebagai tergugat atas kasus sertifikat ganda dengan para ahli waris pemilik sebenarnya

hak milik atas tanah tersebut, sehingga para ahli waris memberi permohonan peninjauan kembali sampai ke tingkat kasasi dengan menuntut untuk menggugat para pemilik kedua sertifikat tersebut dan menuntut kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyuwangi untuk bertanggung jawab atas terjadinya sengketa tanah yang ada di Kelurahan Klatak Kabupaten Banyuwangi.

Dengan adanya kasus tersebut maka terjadi kesenjangan norma hukum dan realita keadaan di lapangan yang berbeda, sudah di jelaskan di PP No. 24 Tahun 1997 terkait pendaftaran tanah di dalam Peraturan tersebut sudah dijelaskan bagaimana prosedur-prosedur terkait pendaftaran tanah khususnya Pada Pasal 11 dan Pasal 12 yang menjelaskan mengenai pelaksanaa Pendaftaran Tanah, Dimana dalam proses penerbitan sertifikat terdapat proses yang kompleks salah satunya pembuktian hak milik, namun realita yang ada di lapangan bertentangan dengan apa yang sudah dijelaskan di dalam Peraturan yang sudah di atur sehingga terjadi penerbitan sertifikat ganda dengan satu objek tanah yang sama.

Atas dasar tersebut maka peneliti melakukan penelitian untuk menjelaskan permasalahan tersebut dan berusaha mengembangkan solusi terkait permasalahan tersebut melalui skripsi yang berjudul **“Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Banyuwangi (Studi Kasus Sengketa Tanah Di Kelurahan Klatak Kabupaten Banyuwangi)”**

METODE

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum di dalam masyarakat (Ishaq, 2017: 31).

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif dan menggunakan data dan sumber data yaitu data primer dan data sekunder yaitu bahan hukum primer,

bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yaitu kamus hukum (Zaenudin, 2017). Dalam rangka pengumpulan data primer maupun data sekunder, maka penulis menggunakan tiga jenis pengumpulan data, yaitu teknik studi dokumentasi, teknik observasi atau pengamatan, dan teknik wawancara. Teknik penentuan sampel penelitiannya menggunakan teknik *non probability sampling* dan bentuknya adalah *Purposive Sampling*. Teknik pengolahan data adalah kegiatan merapikan data dari hasil pengumpulan data dilapangan sehingga siap untuk dianalisis. Data yang diperoleh untuk penelitian ini dianalisis dan diolah secara kualitatif yang mengambil kesimpulan berdasarkan pemikiran secara logis dari hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan informan serta data yang diperoleh dari studi kepustakaan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Prosedur Pendaftaran Tanah Demi Menjamin Kepastian Hukum Dan Hak Atas Tanah Yang Termuat Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Sehingga Tidak Menimbulkan Terjadinya Sengketa Mengenai Sertifikat Ganda.

Pentingnya mendaftarkan tanah bagi masyarakat adalah memperoleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan hukum terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.

Pendaftaran tanah dilakukan dalam bentuk peta dan bentuk daftar. Dan dapat kita ketahui bahwa rangkaian pendaftaran tanah adalah pemeliharaan data fisik dan data Yuridis dari bidang suatu tanah. Adapun ada 2 data dalam pendaftaran tanah yaitu:

1. Data Fisik

Data fisik sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan pasal 1 ayat 6 PP No. 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan. Maka dari itu kita simpulkan definisi diatas dapat kita ketahui bahwa yang menjadi obyek adalah bidang tanah dan satuan rumah susun mengenai letak batas luas serta bangunan yang ada di atasnya.

2. Data Yuridis

Data Yuridis sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 ayat 7 PP No. 24 Tahun 1997 adalah keterangan mengenai status hukum suatu bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah terdaftar.

Dalam prosedur pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 ada dua hal yaitu secara Sporadik dan Sistematis. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan sedangkan Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Prosedur pendaftaran tanah secara sporadik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

1. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan, dimana pada pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara individual (perseorangan) atau massal (kolektif) dari pemegang hak atas bidang tanah atau kuasanya.

2. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional di usahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadis untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar.
 3. Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah. Bidang-bidang tanah yang akan dipetakan akan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya akan menurut keperluannya di tempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
 4. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya ditetapkan dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadis belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran
 5. Pembuatan daftar tanah atau bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran di bukukan dalam daftar tanah.
 6. Pembuatan Surat Ukur. bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadis yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya.
 7. Pembuktian hak baru dan Pembuktian hak lama Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak, hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan.
 8. Pengumuman data yuridis dan hasil pengukuran hasil pengumuman dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan.
 9. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis Pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap atau keberatan yang belum diselesaikan.
- Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah:
1. Adanya suatu rencana kerja.
 2. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria (Kepala Badan Pertanahan Nasional).
 3. Pembentukan Panitia Ajudikasi
 4. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.
 5. Peraturan peta dasar pendaftaran
 6. Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran, untuk pembuatan peta pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran dan pemetaan.

7. Penetapan badan bidang-bidang tanah
8. Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penetapan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan sesuatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur.
9. Pembuatan peta dasar pendaftaran bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.
10. Pembuatan daftar bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau membutuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
11. Pembuatan surat ukur, bagi bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam petapendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.
12. Pengumpulan dan penelitian data yuridis untuk keperluan pendaftaran hak, atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis. Keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang pada kebenarannya oleh panitia Ajudikasi dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
13. Pengumpulan hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran. Hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
14. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis Setelah jangka waktu pengumuman berakhir (lewat 30 hari), data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh panitia adjudikasi pendaftaran tanah secara sistematis disahkan dengan berita acara. Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman masih ada kekurangan data fisik atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan.
15. Pembukuan hak atas tanah daftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya. Bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftarkan. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti hak-hak lama dan berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis.
16. Penerbitan sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. Sertifikat diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, ditandatangani oleh ketua panitia adjudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Peran Kantor Badan Pertanahan Untuk Menjamin Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Terhadap Kepemilikan Sertifikat Ganda.

Akibat hukum dengan adanya sertifikat ganda adalah tidak memberikan kepastian hukum dalam hal pendaftaran tanah, karena tujuan seseorang perlu melakukan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian yang sah. Dikatakan tidak memberikan kepastian hukum karena tidak ada dua status hukum berada pada satu tanah. Disamping itu sertifikat ganda juga dapat menyebabkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap kepastian hukum hak atas tanah.

Ada beberapa proses mengenai Pembuktian Hak Atas Tanah yaitu proses pembuktian melalui kewenangan Badan Pertanahan. Pembuktian sengketa tanah bersertifikat ganda melalui kewenangan Kantor Pertanahan biasanya dimulai dari adanya pengaduan yang disampaikan oleh masyarakat bahwa tanah bersertifikat yang dimilikinya ternyata juga dimiliki oleh orang atau pihak lain yang memiliki sertifikat hak atas tanah dengan objek yang sama. Mekanisme penanganan tersebut diselenggarakan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Pengaduan
Pengaduan umumnya berisi hal-hal sekaligus peristiwa-peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon atau pengadu adalah yang berhak atas tanah tersebut dengan melampirkan bukti-bukti otentik.
- b. Penelitian
Dalam proses penanganan kemudian diadakan penelitian berupa pengumpulan data administratif maupun hasil penelitian data fisik di lapangan. Hasil penelitian ini kemudian dapat disimpulkan untuk sementara apakah pengaduan dari orang atau pihak yang bersangkutan beralasan atau tidak untuk di proses lebih lanjut (Anatami, 2017).

Sedangkan menurut Bernhard Limbong mengemukakan dua hal penting dalam sengketa pertanahan yaitu sengketa pertanahan secara umum dan sengketa pertanahan secara khusus, sebagaimana terdapat dalam Keputusan RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan (Zaenudin, 2017:3).

1. Faktor Hukum
 - a. Regulasi kurang memadai.
 - b. Tumpang tindih peradilan.
 - c. Penyelesaian dan birokrasi berbelit-belit.
 - d. Tumpang tindih peraturan.
2. Faktor Non Hukum
 - a. Tumpang tindih penggunaan tanah.
 - b. Nilai ekonomis tanah yang tinggi.
 - c. Tanah tetap penduduk bertambah.
Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat, baik lewat kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi, sementara luas lahan yang relatif tetap, menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap jengkal tanah sangat dipertahankan.

Utoyo sutopo mencatat bahwa setidaknya ada lima akibat hukum jika adanya sertifikat ganda hak atas tanah yaitu (Harsono, 2013:4) :

1. Terjadi kekacauan kepemilikan
2. Terjadi sengketa hukum
3. Terjadi ketidakpastian hukum
4. Terjadi tindak pidana atas pemakaian sertifikat palsu yang merugikan pemilik sertifikat asli maupun pihak lainnya
5. Ketidakpercayaan masyarakat terhadap sertifikat

Penyelesaian kasus sertifikat ganda dilakukan melalui mediasi maupun melalui pengadilan:

1. Penyelesaian sengketa melalui mediasi

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, mediasi adalah cara penyelesaian sengketa dan konflik melalui

proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Adapun mediator, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, mediator adalah pihak yang membantu para pihak dalam proses perundingan guna mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa atau konflik tanpa menggunakan cara memutus atau memaksakan sebuah penyelesaian.

Mediasi dapat dilakukan terhadap sengketa atau konflik yang bukan kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Yang dimaksud dengan sengketa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas, sedangkan konflik berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.

Jika Kantor Badan Pertanahan sebagai tergugat dalam Perkara Tata Usaha Negara yang obyeknya sertifikat hak atas tanah atau jika ada perdamaian melibatkan Kantor Pertanahan sebagai tergugat yang berkaitan dengan status keabsahan keputusan pejabat Tata Usaha Negara, maka pemegang hak merupakan pihak dalam perdamaian tersebut. Penanganan perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi dikoordinasikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi dan dilaksanakan oleh Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan. Apabila ada perkara di pengadilan tidak melibatkan Kantor Badan Pertanahan sebagai pihak, namun perkaranya menyangkut kepentingan Kantor Pertanahan maka Kantor Pertanahan dapat melakukan intervensi. Pihak yang berperkara dapat meminta keterangan ahli atau saksi dari Kantor Pertanahan dengan menyampaikan

permohonan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan, yang selanjutnya Kepala Kantor Badan Pertanahan akan menerbitkan surat tugas kepada staf atau pejabat yang dihunjuk untuk memberikan keterangan ahli atau saksi.

Terkait dengan institusi hakim sebagai penegak hukum maka hakim seharusnya mendasarkan pada adanya unsur melawan hukum materiil. Unsur perbuatan melawan hukum dapat ditafsirkan sebagai sesuatu yang melanggar hukum dari yang melakukan perbuatan itu, bertentangan dengan kewajiban hukum dari yang melakukan itu mengenai barang orang lain serta merugikan orang lain. Sanksi Perdata yang dapat diterapkan oleh Kantor Pertanahan akibat ketidak telitian dan ketidak cermatan dalam melakukan dan memeriksa data fisik, data yuridis dikenakan sanksi 1356 dan 1366 KUHPerdata yang menyebutkan:

Pasal 1356. *Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*

Pasal 1366. *Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang di sebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.*

Peradilan pidana dilaksanakan berdasarkan hukum acara pidana melalui terbagi ke dalam beberapa tahapan. Masing-masing tahapan melibatkan institusi tertentu (Hartono, 2020: 287). Terkait dengan kasus kelalaian dari pejabat ialah adanya pelanggaran pidana dalam hukum pertanahan dalam perbuatan data fisik dan data yuridis yang dilakukan oleh beberapa pihak terkait seperti Kepala Badan Pertanahan, camat, dan orang yang memohon hak, di dalam KUHP ditemukan ketentuan untuk menjaring pelaku tindak pidana di bidang pendaftaran tanah antara lain dengan menggunakan Pasal 423 Jo.Pasal 424 ayat (1) KUHP dan Pasal 55 KUHP tentang Penyertaan (delneming) Jo.Pasal 385 KUHP tentang perbuatan curang (bedrog). Artinya dalam ketiga pasal

tersebut ialah seseorang pejabat yang bermaksud untuk menguntungkan diri sendiri bersama orang lain yang ikut serta dalam membantu melalaikan tugas dan wewenang pejabat dalam menggunakan kekuasaannya melakukan sesuatu peristiwa tindak pidana. Kasus data fisik yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan diduga adanya indikasi kelalaian dari aparat yang membuat batas atau patokan dalam buku tanah yang bersangkutan, sehingga perlu diteliti kembali kemudian apakah perbuatan tersebut kemudian telah digantikan dengan patokan lain yang tidak sesuai dengan ukuran semula.

Sanksi administratif yang membuat efek jera Kepala Kantor Pertanahan yang telah terbukti bersalah dalam menerbitkan sertifikat ganda dijatuhi sanksi administratif yang paling berat ialah pemberhentian dari jabatan sebagai Kepala Kantor Pertanahan akan selalu berhati-hati dalam menerbitkan sertifikat hak atas tanah.

SIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya sehingga dapat ditarik beberapa kesimpulan, sebagai berikut:

1. Mengenai prosedur pendaftaran harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 agar dapat berdampak positif bagi masyarakat antara lain akan menciptakan rasa aman bagi pemilik hak atas tanah, membantu mempermudah masyarakat dalam memperoleh hak milik atas tanah, memungkinkan perekonomian masyarakat lebih maju, mempermudah peralihan hak. Faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda adalah yaitu (a) kesalahan dari pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah miliknya dan tidak memanfaatkannya dengan baik sehingga di ambil alih oleh orang lain dan kemudian di manfaatkan karna merasa bahwa tanah tersebut tidak bertuan atau tidak ada pemilikinya. (b) Badan pertanahan

Nasional tidak mempunyai basis data mengenai bidang-bidang tanah baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.

2. Dalam kasus sengketa sertifikat ganda ada beberapa penyelesaian diantaranya yaitu (a) Penyelesaian secara langsung dengan musyawarah, (b) Melalui arbitrase, (c) Melalui pengadilan (d) Melalui mediasi. Mengenai tindakan yang dilakukan BPN Kabupaten Banyuwangi untuk menjalankan perannya dalam menyelesaikan sengketa tanah hak milik bersertifikat ganda disini adalah dengan melaksanakan putusan pengadilan. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar, dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan setempat

Berdasarkan penelitian diatas adapun saran yang dapat diberikan dari permasalahan diatas adalah sebagai berikut:

1. Walaupun Pendaftaran tanah di Indonesia sudah diatur oleh peraturan perundang-undangan. Tetapi dalam pelaksanaannya terkadang dilaksanakan secara tidak tertib dalam pemetaan dan pengukuran. Seharusnya Badan Pertanahan Nasional melakukan pengawasan lebih terhadap kinerja dan tanggung jawab aparat pelaksana pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.
2. Badan Pertanahan Nasional seharusnya memiliki teknologi yang tinggi di dalam bidang pengukuran dan pemetaan terhadap tanah. Harapannya dengan teknologi tersebut dalam mengurangi permasalahan sengketa sertifikat ganda akibat tumpang tindihnya kepemilikan suatu tanah yang

menimbulkan kerugian bagi kedua
belah pihak yang bersengketa

DAFTAR PUSTAKA

- Anatami, Darwis. 2017. Tanggung Jawab Siapa Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*. Volume 12 No. 1
- Harsono. 2013 *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Universitas Trisakti.
- Hartono, Sugi dan Rai Yuliantini, 2020. "Penggunaan Bukti Elektronik Dalam Peradilan Pidanan". *Jurnal komunikasi Hukum*. Volume 6 No. 1 (hal 278).
- Ishaq. 2017. *Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*. Bandung: Alfabeta
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pengganti Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21
- Santosa, AAGDH. 2021. *Pariwisata dan Tanah Laba Pura : Ancaman dan Tantangan*. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*. Volume 9 No. 2
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara 1960 – 104. Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043
- Wirantini, Luh. 2016. *Sengketa Tanag Setra Karang Rupit Desa Pekraman Temukus, Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng*. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*. Volume 2 No 2.
- Zaenudin, A. 2017. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.