

Penyelesaian Permasalahan Sertifikat Hak Milik Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Resolution Of Double Proprietary Rights Certificate Problems In The Defense Office Of Semarang City

Muawanatul Muntafi'ah¹ dan Peni Rinda Listyawati²

¹ Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung
Email: muawafiya@gmail.com

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
Email: penirinda@unissula.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul Penyelesaian Permasalahan Sertifikat Hak Milik Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Semarang, skripsi membahas mengenai kasus dimana untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat yang letak tanahnya saling tumpang tindih seluruhnya atau hanya sebagian. Kasus semacam ini diterbitkan sebagai kasus sertifikat ganda. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyelesaian permasalahan sertifikat hak milik ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang, untuk mengetahui hambatan serta solusi pada saat penyelesaian permasalahan sertifikat hak milik ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Sumber data diperoleh dari beberapa tahapan yaitu melalui penelitian lapangan (wawancara) dan penelitian pustaka. analisis data dengan cara sistematis penyajian Data serta penarikan kesimpulan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa : Dalam hal penyelesaian kasus sertipikat ganda terdapat dua cara penyelesaian yaitu melalui proses mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang dimana Kementrian Agraria dan Tata Ruang Kantor Pertanahan Kota Semarang memanggil kedua belah pihak untuk menyelesaikan kasusnya dan mencari solusi, namun apabila tidak terdapat jalan keluar melalui proses mediasi maka di lakukan penyelesaian melalui proses litigasi atau penyelesaian kasus di pengadilan. Pada saat penyelesaian permasalahan sertifikat hak milik ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang, memiliki 2 (dua) hambatan yaitu , faktor internal, antara lain tidak lengkapnya data-data yang ada terutama pada dokumen peta. Selanjutnya faktor eksternal, yaitu adanya pihak yang tidak datang ketika akan dimediasi yang akhir menunda mediasi ataupun ada pihak yang memakai alamat palsu, yang pada akhirnya pada saat pemanggilan para pihak menjadi terhambat. Ketika akan dimediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang akan tetapi pihak yang bersengketa tersebut tidak hadir setelah diundang 3 (tiga) kali atau salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi, maka mediasi tersebut batal dan para pihak oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang merekomendasikan berlanjut ke jalur hukum. Solusi dalam menghadapi hambatan pada saat penyelesaian permasalahan sertifikat hak milik ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang kendala diatas yaitu mengumpulkan data-data objek tanah yang menjadi persengketaan dan mencari informasi mengenai tanah dan menanamkan ititikad baik untuk para pihak yang bersengketa agar tidak terjadi penundaan mediasi.

Kata Kunci : Penyelesaian,Ganda, Sertifikat Hak Milik

ABSTRACT

This research entitled Problem Solving of Multiple Ownership Certificates at the Semarang City Land Office, this thesis discusses cases where more than one land plot is issued with more than one certificate where the land overlaps entirely or only partially. Such cases are issued as dual certificate cases. This study aims to determine the resolution of the problem of double ownership certificates in the Semarang City Land Office, to find out the problems and solutions when solving the problems of double ownership certificates in the Semarang City Land Office. The research method used a sociological juridical approach. Sources of data were obtained from several stages, namely through field research (interviews) and literature research. data analysis in a systematic way, data presentation and drawing conclusions. The results of this study indicate that: In terms of solving double certificate cases, there are two ways of resolution, namely through the mediation process at the Semarang City Land Office where the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning of the Semarang City Land Office calls both parties to solve the case and find a solution or win-win solution, but if there is no way out through the mediation process, the settlement will be done through the litigation process or the settlement of cases in court. Obstacles during the resolution of the issue of double ownership certificates at the Semarang City Land Office have 2 (two) problems, namely, internal factors, including incomplete data, especially on map documents. Furthermore, external factors, namely there are parties who do not come when the mediation is going to end up delaying the mediation or there are parties who use a fake address, which in the end when the summoning of the parties becomes blocked. When it is to be mediated by the Semarang City Land Office but the disputing parties do not attend after being invited 3 (three) times or one of the parties refuses to conduct mediation, the mediation is canceled and the parties by the Semarang City Land Office recommend proceeding to legal channels. The solution to dealing with obstacles when resolving the problem of multiple ownership certificates at the Semarang City Land Office is the collection of data on land objects in dispute and seeking information about land and instilling good faith for the parties in dispute so that there is no delay in mediation.

Keywords: *Settlement, Double, Freehold Certificate*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan tempat kehidupan semua makhluk hidup di muka bumi ini, terutama manusia menjadikan tanah sebagai tempat hunian. Selain itu, tanah juga mempunyai fungsi sebagai sumber kehidupan. Tanah juga sangat berperan penting dalam kehidupan bagi mereka yang sumber ekonominya bergantung pada tanah, baik dalam usaha perkebunan, pertanian dan lain sebagainya. Akan tetapi lebih dari itu tanah merupakan tempat manusia berkembang, jumlah manusia yang menggunakan tanah senantiasa berkembang sedangkan jumlah tanah yang dapat dikuasai manusia sangatlah terbatas.

Tanah sebagai faktor yang sangat penting bagi kehidupan manusia, diperlukan kepastian hukum atas tanah agar setiap pemegang hak atas tanah mengetahui apa yang menjadi hak dan kewajiban atas tanah yang bersangkutan begitu pula agar dapat diketahui oleh orang lain siapa pemegang hak tersebut, apa jenis tanahnya dan

apa yang melekat di atasnya serta mana batas-batas antara tanah tersebut. Sesuai dengan Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah adalah :

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali
2. Keadaan bumi disuatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya). (Boedi Harsono, 2008)

Landasan konstitusional kebijakan pembangunan di bidang Pertanahan bersumber pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang membahas tentang Perekonomian Nasional dan Kesejahteraan Sosial yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Setelah itu dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 UUPA berarti telah diletakkan landasan terhadap pembangunan hukum tanah nasional.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tersebut merupakan Landasan Yuridis pengaturan Hukum Agraria di Indonesia khususnya Pertanahan, yang isinya memberikan aturan-aturan pokok tentang bagaimana kewajiban hukum bagi pemegang hak atas tanahnya. Tujuan pembentukan UUPA sendiri adalah meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dalam hukum pertanahan serta memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Hak Milik adalah hak yang diinginkan oleh setiap orang, karena hak milik merupakan hak yang paling tinggi serta hak paling kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Serta tidak ada adanya batas waktu penguasaan tanahnya dan luas lingkup penggunaannya sebagai digunakannya tempat membangun sesuatu. Hal diatas sesuai dengan apa yang dituliskan didalam pasal 20 UUPA. Agar Hak milik atas tanah dapat dialihkan, maka pihak terhadap siapa Hak Milik atas tanah tersebut hendak dialihkan haruslah merupakan orang-perorangan warga negara Indonesia tunggal, atau badan-badan hukum tertentu (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005).

Dalam pengelolaan dan penguasaan Hak Milik atas tanah diperlukan lembaga pendaftaran tanah yaitu BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan dapat dibentuk lebih dari 1 (satu) Kantor Pertanahan di tiap Kabupaten/Kota.

Sertifikat tanah memberikan arti yang sangat penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang dapat berfungsi sebagai alat bukti Hak Milik atas tanah. Dalam hal sekarang ini sering terjadi 2 (dua) atau lebih penerbitan sertifikat di atas sebidang tanah yang sama, hal ini disebut dengan sertifikat ganda yang membawa ketidakpastian pemegang hak milik atas tanah.

Kasus sertifikat ganda yang akan penulis bahas adalah kasus yang berada di Kota Semarang. Keberadaan sertifikat ganda yang sampai saat ini masih menjadi permasalahan dan belum dapat diselesaikan dikarenakan ada beberapa faktor-faktor hukum maupun non hukum. Faktor dari permasalahan ini adalah masyarakat masih kurang mengetahui dan memahami undang-undang dan peraturan pelaksanaan tentang pertanahan khususnya mengenai prosedur pembuatan sertifikat tanah. Serta adapun dua atau lebih sertifikat asli tapi salah satunya palsu. Artinya keduanya mempunyai salinan atau arsip di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Hal ini dapat terjadi karena suatu bidang tanah yang telah bersertifikat didaftarkan lagi pada Kantor Pertanahan, jadi keduanya memang asli produk BPN akan tetapi obyek atau bidang tanahnya sama baik letak, posisi maupun luasnya.

Berkenaan dari hal di ataslah penulis tertarik untuk mengambil serta membahas terjadinya Sertifikasi Ganda Hak Milik, karena itu judul dari penulis yaitu : **“Penyelesaian Permasalahan Sertifikat Hak Milik Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Semarang”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah penulis uraikan di atas, muncul rumusan masalah dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian permasalahan sertifikat hak milik ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang?
2. Bagaimana hambatan pada saat penyelesaian permasalahan sertifikat hak milik ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang?
3. Bagaimana Solusi dalam menghadapi hambatan pada saat penyelesaian permasalahan sertifikat hak milik ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang?

II. METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Metode penelitian ini dilakukan metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian dimana penelitian tersebut menekankan pada ilmu hukum, tetapi disamping itu juga mengaitkan kaidah-kaidah hukum yang berlaku di dalam masyarakat. Alasan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis ini karena dilakukannya penekanan pada suatu peraturan serta berkaitan dengan penerapan dalam praktek (Ronny Hanitijo Soemitro, 1995).

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini menunjukkan penelitian bersifat deskriptif analisis, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan menggambarkan kenyataan-kenyataan yang ada atau kegiatan yang dilakukan oleh obyek yang diteliti. Penelitian yang bersifat deskriptif merupakan salah satu jenis penelitian yang tujuannya untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai suatu fenomena kenyataan sosial, dengan jelas mendiskripsikan sejumlah variable dengan masalah yang diteliti. Kegiatan-kegiatan

dalam hal ini adalah kegiatan-kegiatan untuk meneliti penyelesaian permasalahan sertifikat hak milik ganda di Kantor Pertanahan.

C. Sumber Data

Sumber data yang akan digunakan oleh penulis yaitu data primer dan data sekunder.

1. Data Primer, data yang diperoleh langsung dari lapangan lokasi penelitian.
2. Data sekunder, data yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum teriser.

D. Teknik Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan Data merupakan suatu cara memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian. Dalam penelitian ini penullis menggunakan metode pengumpulan data melalui studi lapangan dan studi kepustakaan

1. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh secara langsung dengan cara wawancara oleh narasumber guna memperoleh kejelasan data yang akurat.

2. Data Sekunder

Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian *library research* adalah teknik dokumenter, yaitu dikumpulkan dari telaah arsip atau studi pustaka seperti, bukubuku, makalah, artikel, majalah, jurnal, koran atau karya para pakar. (Lexy J. Meleong, 2010)

E. Metode Analisis Data

Metode analisis data dilakukan dengan menghimpun data melalui penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, baik berupa dokumen-dokumen maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan analisis yuridis normatif terhadap penyelesaian permasalahan sertifikat hak milik ganda di Kantor Pertanahan.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyelesaian permasalahan sertifikat hak milik ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Pendaftaran tanah merupakan suatu sarana penting untuk terwujudnya kepastian hukum di seluruh wilayah Indonesia, akibat hukum dari pendaftaran tanah itu adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim dikenal dengan sebutan sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegangan hak atas tanah. Sertifikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan bagi pemegang hak yang bersangkutan.

Terjadinya sertifikat hak milik ganda karena adanya peta pendaftaran belum terbentuk atau belum lengkap, faktor manusianya baik disebabkan karena human error maupun adanya itikad tidak baik dari pemohon, adanya pemecahan atau pemekaran wilayah, adanya administrasi yang tidak benar di kelurahan dan adanya perubahan tata ruang oleh pemerintah kota. Dari kesemua faktor tersebut diatas disebabkan karena ketidak cermatan dan Ketidak telitian Kantor Pertanahan dalam memeriksa dan meneliti data fisik dan data yuridis baik secara langsung di lapangan maupun dalam hal penyelidikan riwayat tanah dan penilaian kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah melalui pengecekan warkah yang ada di Kantor Pertanahan.

Secara umum, faktor-faktor penyebab terjadinya kasus sertipikat ganda antara lain :

1. Dari masyarakat atau pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah yang dimilikinya dan tidak dimanfaatkan dengan baik sehingga dapat di ambil alih oleh orang lain yang mengklaim kepemilikan tanah tersebut karena merasa bahwa tanah tersebut adalah tanah kosong yang tidak ada pemiliknya padahal tanah tersebut telah memiliki sertipikat yang telah terbit sebelumnya. Bukan hanya disebabkan tanah tidak perhatikan dan dimanfaatkan dengan baik oleh pemilik tanah tersebut tetapi juga terkadang kasus dipunya tanpa mengetahui bahwa tanah tersebut telah memiliki sertipikat sehingga terbitlah sertipikat diatas sertipikat, serta adanya itikad tidak baik dari masyarakat itu sendiri yang mengkalim tanah Negara yang dianggap tanah kosong dan meminta diterbitkan sertipikat tanahnya.
2. Dari pemerintah setempat atau Kelurahan, bahwa terjadinya kasus sertipikat ganda dapat disebabkan oleh faktor teknis dalam artian sistem pemetaan dikarenakan masih kurang kelurahan yang memiliki peta atau sarana peta dan dikarenakan sarana pemetaan tanah baru baik pada tahun 1997 maka yang terjadi saat tanah diukur seharusnya pemetaan terlebih dahulu dilakukan baru kemudian diterbitkan sertipikat tanah, namun karena kondisi akhirnya yang terbit adalah sertipikat tanah terlebih dahulu baru kemudian dilakukan pemetaan. Sebenarnya sertipikat sebidang tanah belum bisa diterbitkan kalau belum tersedia sarana pemetaan atau sarana peta. Faktor penyebab terjadinya kasus sertipikat ganda selanjutnya adalah persoalan dokumentasi data tanah di kelurahan, untuk membuat sertipikat tanah harus terlebih dahulu memohon surat pengantar dari kantor kelurahan, namun yang terjadi dalam satu tanah yang sebelumnya telah memiliki sertipikat dan kemudian di klaim oleh orang lain dan meminta dibuatkan surat pengantar secara sporadik dari pihak kelurahan, karena terjadinya pergantian lurah maka lurah yang baru dan tidak mengetahui bahwa di tanah tersebut telah memiliki sertipikat akan menerbitkan surat keterangan secara sporadik berdasarkan permohonan masyarakat untuk di terbitkan sertipikat tanahnya.
3. Faktor penyebab terjadinya kasus sertipikat ganda selanjutnya yaitu dari Kantor Pertanahan Kota Semarang sendiri dikarenakan tidak adanya data-data mengenai hak diatas tanah yang sudah lama berupa warkah tanah apalagi sistem

komputerisasi baru saja diterapkan dan belum lagi data-data tanah atau warkah tanah di badan pertanahan nasional dinyatakan hilang atau tercecer yang membuktikan bahwa masih belum tertatanya sistem administrasi dokumentasi tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Selain itu terdapat oknum-oknum di Kantor Pertanahan Kota Semarang yang dengan mudah menerbitkan sertipikat tanah dikarenakan beragam macam faktor seperti adanya kekeliruan dalam menerbitkan sertipikat tanah baik itu jenis sertipikat tanah hak milik, hak guna bangunan maupun hak guna usaha yang seharusnya untuk menerbitkan sertipikat tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang harus terlebih dahulu melihat pada buku induk tanah sebagai acuan telah diterbitkannya sertipikat tanah atau belum.

Agus Radianto selanjutnya mengemukakan dua hal penting dalam sengketa pertanahan yaitu sengketa pertanahan secara umum dan sengketa pertanahan secara khusus, sebagaimana terdapat dalam Keputusan BPN RI nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

1. Secara umum Faktor Hukum

- a. Regulasi kurang memadai. Regulasi di bidang pertanahan belum seutuhnya mengacu pada nilai-nilai dasar pancasila dan filosofi pasal 33 UUD 1945 tentang moral, keadilan, hak asasi dan kesejahteraan. Disisi lain penegakan hukum kerap kali berhenti pada mekanisme formal dari aturan hukum dan mengabaikan nilai-nilai substansinya.
- b. Tumpang tindih peradilan. Saat ini terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani suatu sengketa pertanahan yaitu peradilan perdata, peradilan pidana, serta peradilan Tata Usaha Negara. Dalam suatu sengketa tertentu salah satu pihak yang menang secara perdata belum tentu menang secara pidana. Selain itu, sumber daya aparatur agraria juga merupakan hal yang memicu timbulnya sengketa.
- c. Penyelesaian dan birokrasi berbelit-belit. Penyelesaian perkara lewat pengadilan Indonesia melelahkan, biaya yang tinggi dan waktu penyelesaian yang lama apalagi bila terjebak dengan mafia peradilan, maka keadilan tidak berpihak kepada yang benar. Hal ini tentunya tidak sesuai dengan prinsip peradilan kita yang sederhana, cepat, dan berbiaya murah, karena kondisinya saat ini dalam berurusan dengan pengadilan tidaklah sederhana birokrasi pengadilan yang berbelit-belit dan lama serta biaya yang mahal.
- d. Tumpang Tindih Peraturan UUPA sebagai induk dari peraturan sumber daya agraria lainnya khusus tanah, namun dalam berjalannya waktu dibuatlah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sumber daya agraria tapi tidak menempatkan UUPA sebagai undang-undang induknya, bahkan justru menempatkan UUPA sejajar dengan undang-undang agrarian.

2. Faktor non hukum

- a. Tumpang tindih penggunaan tanah pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah, sedangkan produksi pangan berkurang akibat berubah fungsi tanah pertanian. Juga pemerintah yang terus menerus menyelenggarakan proyek pembangunan. Tidak dapat dihindarkan jika sebidang tanah yang sama memiliki ataupun timbul kepentingan yang berbeda. Itulah mengapa pertumbuhan sengketa tanah yang terus menerus meningkat.
- b. Nilai ekonomis tanah yang tinggi sejak masa orde baru, nilai ekonomis tanah semakin tinggi. Hal ini terkait dengan politik peningkatan pertumbuhan ekonomi yang ditanamkan pemerintah dengan menitik beratkan pada pembangunan. Pemerintah orde baru menetapkan kebijakan berupa tanah sebagai bagian dari sumber daya agraria tidak lagi menjadi sumber produksi atau tanah tidak lagi untuk kemakmuran rakyat, melainkan tanah sebagai asset pembangunan demi mengejar pertumbuhan ekonomi yang bahkan kebijakan itu sangat merugikan rakyat. Fungsi sosial tanah pun dikesampingkan karena semuanya berorientasi ke bisnis.
- c. Tanah tetap, penduduk bertambah pertumbuhan penduduk yang sangat cepat, baik lewat kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi, sementara luas lahan yang relative tetap, menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap jengkal tanah di pertahankan mati-matian.
- d. Kemiskinan, kemiskinan merupakan masalah kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor yang berkaitan. Dalam memenuhi kebutuhan pertanahan, masyarakat miskin menghadapi masalah ketimpangan struktur penguasaan dan pemilikan tanah, serta ketidak pastian dalam penguasaan dan pemilikan lahan pertanian.

Secara garis besar dapat di tarik beberapa hal yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan dan sertipikat ganda yaitu sebagai berikut:

1. Kurangnya transparansi informasi mengenai kepemilikan tanah
2. Nilai tanah yang ekonomis dan tanah yang dijadikan masyarakat sebagai symbol eksistensi sosial masyarakat, sehingga setiap orang menggunakan segala cara untuk mempertahankannya.
3. Tumpang tindihnya keputusan-keputusan yang dikeluarkan Lembaga-lembaga yang berkepentingan mengenai kepemilikan hak atas tanah.
4. Tafsiran kalangan masyarakat yang salah mengartikan mana tanah adat dan mana merupakan tanah bukan milik adat atau tanah Negara.
5. Adanya bencana alam yang menyebabkan rusaknya tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dan bergesernya tanah setelah bencana
6. Tidak dimanfaatkannya peta pendaftaran tanah dan system komputerisasi yang belum modern.
7. Ketidak jujuran aparat desa/lurah serta pemohon dalam hal ini pemilik lahan dalam memberikan informasi kepada BPN merupakan faktor utama.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Agus Radianto selaku Kasubsi Sengketa & konflik Kantah Kota Semarang.:

“Keterlibatan Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam penyelesaian kasus sertipikat ganda, jika terjadi kasus sertipikat ganda, penyelesaian dapat dilakukan dengan dua cara yakni Mediasi atau upaya Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan memanggil kedua belah pihak untuk saling mencari solusi win-win solution. Namun bila tidak terdapat jalan keluar maka penyelesaian dilakukan melalui proses pengadilan”

Proses mediasi tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pada Pasal 12 ayat 5 bahwa dalam hal Sengketa atau Konflik bukan kewenangan Kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Kementerian dapat mengambil inisiatif untuk memfasilitasi penyelesaian Sengketa atau Konflik melalui Mediasi.

Apabila para pihak bersedia untuk dilakukan Mediasi maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak.

1. Pelaksanaan Mediasi dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari.
2. Mediasi bertujuan untuk:
 - a. Menjamin transparansi dan ketajaman analisis
 - b. Pengambilan putusan yang bersifat kolektif dan obyektif
 - c. Meminimalisir gugatan atas hasil penyelesaian Sengketa dan Konflik
 - d. Menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih, dan dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan
 - e. Memfasilitasi penyelesaian Sengketa dan Konflik melalui musyawarah.

Proses penyelesaian kasus sertipikat ganda apabila tidak dapat diselesaikan melalui proses mediasi maka proses penyelesaian yang dilakukan yaitu melalui jalur pengadilan atau dinamakan proses litigasi.

Untuk meminimalkan sengketa pertanahan dalam hal ini sertifikat ganda, maka dalam hal ini peran yang dilakukan BPN sebagai pelayan masyarakat antara lain adalah:

1. Menelaah dan mengelolah data untuk menyelesaikan perkara dibidang pertanahan.
2. Menampung gugatan-gugatan, menyiapkan bahan memori jawaban, menyiapkan memori banding, memori/kontra memori kasasi, memori/kontrak peninjauan kasasi atas perkara yang diajukan melalui peradilkan terhadap perorangan dan badan hokum yang merugikan Negara.
3. Mengumpulkan data masalah dan sengketa pertanhan.
4. Menyiapkan konsep keputusan mengenai penyelesaian sengketa atas tanah.

5. Menyiapkan konsep keputusan pembatalan hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dan berdasarkan kekuatan putusan peradilan.

6. Mendokumentasi

BPN juga memiliki mekanisme tertentu dalam menangani dan menyelesaikan perkara atau sengketa pertanahan dalam hal ini termasuk sertifikat ganda yaitu:

1. Sengketa tanah biasanya diketahui oleh BPN dari pengaduan
2. Pengaduan ditindak lanjuti dengan mengidentifikasi masalah. Dipastikan apakah unsur masalah merupakan kewenangan BPN atau tidak.
3. Jika memang kewenangnya, maka BPN meneliti masalah untuk membuktikan kebenaran pengaduan serta menentukan apakah pengaduan beralasan untuk diproses lebih lanjut.
4. Jika hasil penelitian perlu ditindak lanjuti dengan pemeriksaan fisik administrasi serta yuridis, maka kepala kantor dapat mengambil langkah berupa pencegahan.
5. Jika permasalahan bersifat strategis, maka diperlukan pembentukan beberapa unit kerja. Jika bersifat politis, sosial, dan ekonomis maka tim melibatkan institusi berupa DPR atau DPRD, departemen dalam negeri, pemerintah daerah terkait.
6. Tim menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian masalah.

Pada saat ini, kebanyakan sengketa pertanahan dalam hal ini sertifikat ganda diselesaikan melalui cara sebagai berikut:

1. Penyelesaian Secara Langsung Oleh Pihak Dengan Musyawarah Atau Negosiasi. Dasar musyawarah untuk mufakat tersirat dalam Pancasila sebagai dasar kehidupan bermasyarakat dan dalam UUD NRI 1945. Musyawarah dilakukan diluar pengadilan dengan atau tanpa mediator. Mediator biasanya dari pihak-pihak yang memiliki pengaruh misalnya kepala desa/lurah, ketua adat serta badan pertanahan nasional.
2. Melalui Arbitrase, Arbitrase adalah penyelesaian perkara oleh seseorang atau beberapa arbiter yang di angkat berdasarkan kesepakatan/persetujuan para pihak dan disepakati bahwa putusan yang diambil bersifat mengikat dan final. Persyaratan utama yang harus dilakukan untuk dapat mempergunakan arbitrase sebagai penyelesaian sengketa adalah kesepakatan dibuat dalam bentuk tertulis dan disetujui oleh para pihak.
3. Melalui Mediasi, Mediasi adalah upaya penyelesaian konflik dengan melibatkan pihak ketiga yang netral, yang tidak memiliki kewenangan mengambil keputusan yang membantu pihak-pihak yang bersengketa mencapai penyelesaian yang diterima oleh kedua pihak. Sebagaimana kewenangan BPN sebagai mediator yang di atur dalam Kepala BPN No. 11 Tahun 2016.

Berdasarkan penjelasan tentang spesifikasi dari lembaga penyelesaian sengketa baik lembaga litigasi dan non litigasi, sampai saat ini jelas bahwa semua cara itu

tidak dapat menyelesaikan masalah sengketa pertanahan secara tuntas dalam waktu singkat.

Faktanya, proses mediasi yang dilakukan BPN tidak mampu menyelesaikan sengketa pertanahan yang ada saat ini untuk itulah mengapa BPN sangat sulit mewujudkan seluruh visi, misi dan program-program strategis yang di embanya.

B. Hambatan serta solusi pada saat penyelesaian permasalahan sertifikat hak milik ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang

1. Hambatan yang timbul pada saat penyelesaian permasalahan dari dalam Kantor Pertanahan Kota Semarang (Internal)

Pertama dari dalam diri (internal), yaitu masalah data yang tersedia yang dibutuhkan tidak lengkap, jadi suatu pengaduan kita cari dulu dokumen sertifikat terbit (berkas), baru kita temukan sertifikat terbit asalnya dari ini, data yang ada dalam BPN kurang diperbaharui, seperti contohnya dalam kasus sebuah kasus yang mana dalam peta PBB terdapat 5 petak tanah sementara dalam data atau peta yang dimiliki oleh BPN ada 4 petak saja, hal ini menunjukkan bahwa data-data yang diperoleh BPN kurang lengkap dan harus dilengkapi.

Yang kedua yaitu kurangnya sumber daya manusia yang ada juga mempengaruhi kinerja dari BPN, karena kasus atau aduan yang masuk jumlahnya sangat banyak sekali bahkan ribuan sehingga dengan jumlah sumber daya manusia yang ada kurang memadai.

2. Hambatan yang timbul pada saat penyelesaian permasalahan dari luar Kantor Pertanahan Kota Semarang (Eksternal)

Pertama masalah dari luar Kantor Pertanahan Kota Semarang (ekstern), Kendala yang dialami oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang seperti adanya pihak yang tidak datang ketika akan di mediasi yang akhirnya menunda mediasi, hal ini karena tidak adanya itikad baik yang dimiliki oleh pihak yang bersangkutan, terutama oleh terlapor, sehingga dapat menimbulkan penghambatan proses mediasi yang akan dilakukan. Di dalam mediasi harus hadir kedua belah pihak, karena Apabila salah satu tidak hadir maka dalam penyelenggaraan mediasipun batal ataupun dalam hal salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi dan juga ada pihak yang memakai alamat palsu yang pada akhirnya pada saat pemanggilan para pihak menjadi terhambat.

Kedua Mediasi mengalami kebuntuan atau *deadlock*, yang mana kedua belah pihak hadir dalam mediasi dan masing-masing menjelaskan kronologi sengketa dan keinginnya, namun kedua belah pihak dengan bantuan mediator tidak dapat menghasilkan solusi yang memberi keputusan sehingga sulit untuk menghasilkan kesepakatan. Maka dari itu harus diagendakan pertemuan selanjutnya, kendala dari emosi para pihak menyampaikan pendapatnya dengan emosi sehingga memicu emosi kepada pihak yang lain, yang menyebabkan musyawarah harus dihentikan untuk sementara waktu.

Berdasarkan analisis penulis, hambatan yang terjadi dalam penyelesaian permasalahan sertifikat hak milik ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang, terdapat dua faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yang terjadi yaitu kurang tersedianya data serta sumberdaya manusia yang masih lemah dari Kantor Pertanahan Kota Semarang itu sendiri. Mengenai data pertanahan yang berada di Kantor Pertanahan Kota Semarang, sampai saat ini Pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang terus berbenah agar tidak menghambat proses kepengurusan tanah, salah satu contoh berbenahnya Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu dengan cara mensosialisasikan pendaftaran tanah dengan berbasis online melalui aplikasi Sentuh Tanahku. Dengan dibuatnya aplikasi Sentuh Tanahku, diharapkan masyarakat dapat mendaftarkan kepemilikan tanahnya, sehingga membantu Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam hal mengumpulkan data-data pertanahan di Kota Semarang. Sedangkan faktor sumber daya manusia yang lemah, Kantor Pertanahan Kota Semarang memaksimalkan keberadaan pegawai yang ada dengan cara harus melaksanakan tugas secara tepat waktu, dikarenakan keterbatasannya sumber daya manusianya.

Faktor eksternal yang menghambat pada saat penyelesaian permasalahan sertifikat hak milik ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu adanya pihak yang tidak datang saat mediasi serta tidak adanya jawaban pada saat mediasi. Langkah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam melaksanakan mediasi merupakan langkah yang tepat dikarenakan dalam melaksanakan mediasi tidak memakan waktu yang panjang serta biaya yang banyak, tetapi menurut penulis dalam hal hambatan yang berdasarkan dari faktor eksternal yaitu berasal dari para pihak, yang menjadi permasalahan yaitu keegoisan serta kepentingan dari para pihak, yang akhirnya hanya mementingkan keinginannya sendiri sehingga tidak pernah menemukan titik temu sehingga berakhir di Pengadilan.

C. Solusi dalam menghadapi hambatan pada saat penyelesaian permasalahan sertifikat hak milik ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang

Pertama, Solusi penyelesaian mengatasi permasalahan sengketa pertanahan tersebut yang dilakukan dengan mengumpulkan data-data objek tanah yang menjadi persengketaan dan mencari informasi mengenai tanah tersebut. Data yang dimiliki Kantor Pertanahan Kota Semarang harus lengkap sehingga dalam menyelesaikan masalah yang ada akan menjadi lebih mudah dan tidak rumit.

Kedua, Kantor Pertanahan Kota Semarang mengupayakan pendekatan secara persuasive yaitu dengan menganjurkan mediasi kepada para pihak, dan apabila mediasi sudah dilakukan tetapi tidak tercapainya kesepakatan kedua belah pihak dalam permasalahan tersebut maka dalam hal ini dikembalikan kepada para pihak untuk dilakukan upaya hukum berupa gugatan di pengadilan.

Ketiga, Pihak Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan preventif yang mana pihak dari Kantor Pertanahan Kota Semarang aktif dalam melakukan sosialisasi dan penyuluhan dengan masyarakat mengenai gambaran pelayanan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menyelesaikan suatu

sengketa pertanahan, kegiatan tersebut bertujuan untuk menjelaskan kepada masyarakat dan mengantisipasi terjadinya perselisihan dan sengketa tanah.

Kempat, perlu dibinanya dan ditambah jumlah pegawai atau pejabat yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang supaya dapat meningkatkan sumber daya manusia yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang agar dalam menyelesaikan sengketa pertanahan dapat lebih efisien.

Kelima, dari pihak yang bersengketa harus mewujudkan rasa itikad baik kepada lawannya sehingga tidak terjadi lagi penundaan-penundaan yang disebabkan diantara satu pihak ada yang tidak hadir dalam melaksanakan mediasi.

Keenam, peran mediator diuji dengan adanya pihak yang menyulut emosi saat bermusyawarah, disini mediator harus dapat mengontrol emosi kedua belah pihak yang bersengketa serta mediator harus dapat mengendalikan jalannya musyawarah atau mediasi

Berdasarkan analisis penulis mengenai solusi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam menghadapi hambatan pada saat penyelesaian permasalahan sertifikat hak milik ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang sudah semaksimal mungkin. Kantor Pertanahan Kota Semarang sudah melakukan pengumpulan data-data objek tanah yang menjadi persengketaan dan mencari informasi mengenai tanah tersebut, mengupayakan pendekatan secara persuasive yaitu dengan menganjurkan mediasi kepada para pihak. Tetapi semua akan kembali kepada para pihak dikarenakan Kantor Pertanahan Kota Semarang hanya sebagai Mediator dimana hanya menengahi dari permasalahan kedua belah pihak.

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa penyelesaian permasalahan sertifikat hak milik ganda di kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu:

1. Penyelesaian permasalahan sertifikat hak milik ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang, bermula terjadinya permasalahan sertifikat itu sendiri, yang sering menyebabkan kasus sertipikat ganda adalah dari masyarakat atau pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah yang dimilikinya, masyarakat itu sendiri atau pemilik tanah yaitu adanya itikad tidak baik dari masyarakat atau pemilik tanah itu sendiri. Dari Pemerintah setempat atau Kelurahan, bahwa terjadinya kasus sertipikat ganda dapat disebabkan oleh faktor teknis dalam artian sistem pemetaan dikarenakan masih kurang kelurahan yang memiliki peta atau sarana peta, persoalan dokumentasi data tanah di kelurahan. Selanjutnya yaitu dari Kantor Pertanahan Kota Semarang dikarenakan tidak adanya data-data mengenai hak diatas tanah yang sudah lama berupa warkah tanah, selain itu terdapat oknum-oknum di Kantor Pertanahan Kota Semarang yang dengan mudah menerbitkan sertipikat tanah dikarenakan beragam macam faktor yang seharusnya untuk menerbitkan sertipikat tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang harus terlebih dahulu melihat pada buku induk tanah sebagai acuan telah diterbitkannya sertipikat tanah atau belum. Dalam hal

penyelesaian kasus sertipikat ganda terdapat dua cara penyelesaian yaitu melalui proses mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang dimana Kementerian Agraria dan Tata Ruang Kantor Pertanahan Kota Semarang memanggil kedua belah pihak untuk menyelesaikan kasusnya dan mencarikan solusi atau win-win solution, namun apabila tidak terdapat jalan keluar melalui proses mediasi maka di lakukan penyelesaian melalui proses litigasi atau penyelesaian kasus di pengadilan.

2. Hambatan pada saat penyelesaian permasalahan sertifikat hak milik ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang, memiliki 2 (dua) problematika yaitu , faktor internal, antara lain tidak lengkapnya data-data yang ada terutama pada dokumen peta. Selanjutnya faktor eksternal, yaitu adanya pihak yang tidak datang ketika akan dimediasi yang akhir menunda mediasi ataupun ada pihak yang memakai alamat palsu, yang pada akhirnya pada saat pemanggilan para pihak menjadi terhambat. Ketika akan dimediasi oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang akan tetapi pihak yang bersengketa tersebut tidak hadir setelah diundang 3 (tiga) kali atau salah satu pihak menolak untuk dilakukan mediasi, maka mediasi tersebut batal dan para pihak oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang merekomendasikan berlanjut ke jalur hukum.
3. Solusi dalam menghadapi hambatan pada saat penyelesaian permasalahan sertifikat hak milik ganda di Kantor Pertanahan Kota Semarang kendala diatas yaitu mengumpulkan data-data objek tanah yang menjadi persengketaan dan mencari informasi mengenai tanah dan menanamkan ititikad baik untuk para pihak yang bersengketa agar tidak terjadi penundaan mediasi.

B. Saran

Adapun Saran yang penulis sampaikan:

1. Hendaknya Pemerintah harus mengambil keputusan bahwa satu-satunya lembaga yang mengurus administrasi pertanahan hanyalah Badan Pertanahan Nasional dan lembaga lainnya hanya mengikuti petunjuk atau aturan-aturan yang dikeluarkan oleh BPN. Peta pendaftaran tanah yang merupakan basis data pendaftaran tanah yang dimiliki BPN sebaiknya dimanfaatkan secara benar sehingga tidak akan muncul lagi sebidang tanah yang memiliki sertifikat ganda. Apabila terjadi maka akan diketahui dari peta pendaftaran tanah yang dimiliki oleh BPN. Zaman yang modern ini seharusnya BPN juga sudah mengikuti perkembangan yang ada. Sistem komputerisasi BPN juga seharusnya sudah yang paling modern sehingga dapat menyimpan berbagai data yang dimiliki BPN.
2. Kantor Pertanahan Kota Semarang sebaiknya mengeluarkan suatu sistem atau cara baru dalam proses pendaftan tanah. Kantor Pertanahan Kota Semarang juga harus lebih teliti atas data-data yang diberikan pemohon untuk melakukan pendaftaran tanah. Apakah data dari pemohon itu sesuai dengan keadaan tanah atau tidak. Untuk mencegah adanya ketidak tahuan masyarakat akan data tanah yang ada, sebaiknya Kantor Pertanahan Kota Semarang mengeluarkan suatu

pusat informasi data yang bisa di akses bebas oleh masyarakat yang akan membeli atau mendaftarkan tanah mereka.

Ucapan Terimakasih

Alhamdulillah segala puji syukur kehadirat ALLAH SWT atas rahmat, taufiq dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dan artikel ini dengan judul **Penyelesaian Permasalahan Sertifikat Hak Milik Ganda Di Kantor Pertanahan Kota Semarang**. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan para pihak oleh karena itu penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada kedua orang tua yang selalu memberikan dukungan motivasi pada penulis dan Ibu Peni Rinda Listyawati, S.H., M.Hum yang selalu memberikan arahan kepada penulis selama pembuatan skripsi dan artikel ini.

Daftar Pustaka

- A. P. Parlindungan, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 2002.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta.
- Lexy J. Meleong, 2010, *Metodologi penelitian kualitatif*, PT Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1995, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.