

PENYELESAIAN ADMINISTRATIF TERHADAP BIDANG TANAH YANG TERINDIKASI TUMPANG TINDIH

Lilis Setyorini¹, Fani Martiawan Kumara Putra², Ari Purwadi³

setyorinililis10@gmail.com¹, fanimartiawan_fh@uwks.ac.id², aripurwadi_fh@uwks.ac.id³

Universitas Wijaya Kusuma

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dampak hukum serta tindakan yang dilakukan Kantor Badan Pertanahan Nasional dalam memecahkan permasalahan mengenai terjadinya tumpang tindih hak kepemilikan atas tanah. Tipe penelitian yang digunakan yaitu Yuridis Empiris merupakan penelitian hukum yang dilakukan suatu pendekatan jenis data yang dilakukan untuk menganalisa yang digunakan bersifat naratif dalam bentuk pernyataan-pernyataan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar selanjutnya dengan melakukan penelusuran terkait peraturan-peraturan yang berkaitan dengan penelitian ini, berdasarkan perundang-undangan. Hasil dari penelitian ini berupa pengumpulan dan penelitian data yuridis dan data fisik bidang tanah harus benar-benar teliti kebenarannya terutama mengenai riwayat tanahnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, dan untuk yang belum memiliki sertipikat maka informasi kepemilikan tanah harus akurat, dan setelah itu mengenai data tersebut diumumkan kepada masyarakat mengenai letak tanah yang bersangkutan untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan.

Kata Kunci: Penyelesaian Administrasi Tumpang Tindih, Badan Pertanahan Nasional.

PENDAHULUAN

Permasalahan tanah merupakan permasalahan yang berkaitan dengan hak rakyat yang paling mendasar, tanah memiliki nilai ekonomis dan bersifat sosial. Oleh karenanya bukti kepemilikan tanah dibutuhkan agar tidak terdapat persoalan. Berbagai macam persoalan pertanahan yang muncul, semuanya tak terlepas dari keadaan administrasi pertanahan pada zaman lalu, keadaan tersebut diakibatkan kurangnya tertib bukti kepemilikan tanah, bahkan banyaknya tanah belum didaftarkan, disamping itu masih banyak ketentuan pelaksanaan UUPA yang belum terdapat aturan secara tuntas. Salah satu persoalan tanah yang banyak timbul antara lain permasalahan dalam bidang pendaftaran tanah.

Permasalahan pendaftaran tanah yang timbul ini mengakibatkan masyarakat dan dapat kurangnya kepercayaan perihal alat bukti kepemilikan tanah, khususnya sertipikat hak atas tanah. Banyaknya berita perihal sertipikat Overlapping atau tumpang tindih, sertipikat ganda, dan lain-lain sungguh sangat memprihatinkan. Untuk menyelesaikan persoalan ini dibutuhkan usaha yang sungguh-sungguh dari pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional dengan dukungan dari masyarakat. Upaya-upaya selama ini dilangsungkan melalui saluran hukum, perlu diteruskan dan dilakukan peningkatan, disamping upaya penertiban administrasi ke dalam yakni kantor pertanahan setempat yang merupakan instansi pemerintahan yang diberikan wewenang untuk mengurus pertanahan.

Salah satu permasalahan pendaftaran tanah yang timbul adalah adanya surat tanda bukti hak atas tanah ganda (sertipikat hak atas tanah ganda) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Masalah sertipikat hak atas tanah ganda ini sering menjadi masalah pertanahan yang sulit diselesaikan, karena dalam satu bidang tanah seharusnya tidak boleh terbit lebih dari satu sertipikat. Sertipikat ganda adalah sertipikat tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan lebih dari satu terhadap bidang tanah yang sama, dalam hal ini subjek haknya bisa sama atau berlainan, objek haknya bisa tumpang tindih secara menyeluruh atau tumpang tindih sebagian. Terbitnya sertipikat hak atas tanah ganda dapat memberikan peluang kepada pihak-pihak yang ingin mengambil keuntungan darinya yang sekaligus merugikan pihak lain, dan menimbulkan sengketa yang sering harus diselesaikan melalui lembaga peradilan.

Sengketa tanah yang masih sering terjadi ialah sengketa tanah Overlapping atau tumpang tindih. Overlapping adalah tanah yang mengalami penumpukan sertipikat, yang mana pada objek bidang tanah yang sama terdapat 2 (dua) sertipikat hak atas tanah yang berbeda datanya, hal ini menimbulkan sengketa diantara kedua belah pihak yang masing-masing memegang sertipikat hak atas tanah tersebut. Hal ini terjadi tidak terlepas dari kesalahan masyarakat yang tidak teliti terhadap status kepemilikan tanah tersebut sebelum membeli tanah/pada saat pendaftaran tanah. Sehingga pemegang hak atas tanah perlu mencari informasi kebenaran data fisik dan data yuridis atas bidang tanah tersebut di kantor pertanahan setempat. Hal ini perlu dilakukan guna memastikan bahwa tanah tersebut bukan kepemilikan orang lain. Selain itu dapat pula timbul kesalahan yang diakibatkan oleh kesalahan yang dilakukan akibat kelalaian dalam pemetaan dan pengukuran yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan.

Adapun contoh perkara dengan Nomor 496K/TUN/2021 permasalahan tersebut bermula adanya Para Ahli Waris Alm. Hj. Siti Marwijah sesuai Penetapan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 1718/Pdt.G/2016/PA.Sby. tertanggal 27 Desember 2016, dimana para Ahli waris selaku Penggugat tersebut mengajukan Permohonan Hak Milik atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Margomulyo 18 RT 01 RW 01 Kelurahan Balongsarai Kecamatan Tandes Kota Surabaya, dengan dasar Buku Kutipan C Persil 4d klas II seluas 6.310 m² atas nama Siti Marwijah. Akan tetapi sesuai surat Nomor 4350/200-35.78/X/2020 tertanggal 06 Oktober 2020 yang menyatakan bahwa terdapat sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 1417 Kelurahan Balongsari Kecamatan Tandes Kota Surabaya sebagaimana gambar situasi No. 6802 seluas 2.277m² tertanggal 09 Juni 1995 diterbitkan oleh Daniel Ryanto Wijaya. Oleh karenanya objek tanah Ahli Waris dengan Daniel Ryanto Wijaya terdapat tumpang tindih. Juga terdapat Perkara yang serupa dengan Perkara Nomor 1398/K/Pdt/2022, perkara tersebut

bermula dari adanya Para Ahli waris dari Alm. Moh Gufron alias H. Moch. Goefron Masyhuri bin H. Achyat dan Almh. Kayati alias Chairati binti H. Mustar selaku para Pewaris Penggugat menurut Penetapan Nomor 627/Pdt.P/2013/PA.Sby. para penggugat menyatakan bahwa pewaris mempunyai sebidang tanah milik bekas yasan Nomor 164 Persil 57 klas d-II seluas 3,635 ha, setempat dikenal dengan Jalan Raya Margomulyo Nomor 18 sebagaimana Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 146/010/436.11.27.5/2013 yang dikeluarkan oleh kelurahan Greges Kecamatan Asemrowo, akan tetapi sesuai data yang terdaftar di BPN bahwa objek tersebut berada di Kelurahan Balongsari, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, dari surat keterangan tersebut yang dikeluarkan oleh Kelurahan greges kecamatan Asemrowo menjadikan tumpang tindih terkait objek tanah yang terdapat di Jalan Raya Margomulyo Nomor 18.

METODE PENELITIAN

Metode merupakan suatu cara yang digunakan untuk menemukan, merumuskan, menganalisis maupun memecahkan masalah tertentu untuk mengungkapkan suatu kebenaran. *Black's Law Dictionary*, memberikan pengertian penelitian hukum (*legal research*) sebagai: 1. *The finding and assembling of authorities that bear on a question of law*; 2. *The field of study concerned with the effective marshaling of authorities that bear on a question of law*. Penelitian hukum dilakukan untuk: 1) Menemukan dan mengumpulkan bahan hukum autoritatif mengenai isu hukum tertentu; 2) Bidang studi yang berkaitan, dengan menyusun berlakunya bahan hukum autoritatif mengenai suatu isu hukum tertentu.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam hal terjadinya permasalahan tumpang tindih Sertipikat ialah dengan yakni program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Secara prinsipnya mekanisme pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap diatur dalam Pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pada Program Pendaftaran Tanah dalam mekanisme pelaksanaannya dilaksanakan tahap Plotting peta yang dimana pemohon wajib menunjukkan lokasi tanahnya di peta monitor. Jika lokasi yang ditunjuk dalam peta ternyata sudah ada plotingan bidang maka akan dicek kembali terhadap kepemilikan dalam obyek tersebut dan pemohon dipersilahkan untuk melakukan larifikasi apabila dalam obyek tersebut belum ada plotingan maka sertipikat baru bisa didaftarkan. Upaya Plotting ini menggunakan teknologi GPS (*Global Positioning System*) untuk masuk ke dalam peta pendaftaran. Hasil plotting akan menunjukkan apakah benar di lokasi tersebut terdapat lahan kepemilikan sesuai keterangan di sertipikat. Apabila benar, hasilnya akan menunjukkan sertipikat tersebut asli. Artinya, baik data pendaftaran dan lokasi tanah bersifat valid. Sebaliknya, jika tidak ditemukan tanah pada lokasi, maka sertipikat dinilai tidak valid. Jika terbukti sudah ada sertipikat terdaftar pada lokasi tersebut maka permohonan akan ditolak sehingga tidak ada potensi sertipikat ganda.

Kantor Pertanahan dalam hal penanganan sertipikat ganda ialah ada dua mekanisme. Penanganan sengketa pertanahan sertipikat ganda yaitu dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pertama, melalui mediasi, dimana pihak-pihak yang berselisih diajak untuk berunding dan mencapai solusi yang saling menguntungkan. Pendekatan kedua adalah dengan menghubungi kedua belah pihak secara langsung untuk mencari solusi yang dapat memenuhi kepentingan Bersama. Mediasi, sebagai suatu proses penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak-pihak yang berselisih, seringkali membawa dampak positif dengan mencapai kesepakatan di antara mereka. Dalam konteks penyelesaian sengketa pertanahan, hasil mediasi dapat mencakup keputusan salah satu pihak untuk melepaskan haknya terkait tanah yang menjadi pokok perselisihan. Langkah selanjutnya yang diambil setelah salah satu pihak bersedia melepaskan haknya

adalah dengan mengajukan permohonan pembatalan hak atas tanah. Proses ini kemudian dilakukan melalui mekanisme yang diatur dalam Permen ATR/Kepala BPN 21/2020.

Pada prinsipnya, pembatalan sertipikat hak atas tanah dapat dilakukan dengan dua metode, yakni melalui keputusan pengadilan atau melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) itu sendiri. Pembatalan sertipikat oleh BPN dapat dilakukan dengan mengajukan permohonan secara tertulis kepada Menteri atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang wilayah kerjanya mencakup lokasi tanah yang bersangkutan. Proses ini memungkinkan pihak yang berkepentingan untuk meminta pembatalan sertipikat hak atas tanah atas dasar tertentu, yang kemudian akan dievaluasi oleh BPN sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku.

Salah satu solusi yang bisa diterapkan di Indonesia untuk menyelesaikan masalah sertipikat ganda adalah dengan menggunakan teknologi blockchain. Teknologi ini bisa membantu mencegah dan menghilangkan sertipikat ganda. Karena teknologi ini tergolong baru dalam pengembangannya, maka harus dicari atau apa yang bisa diadopsi dan apa yang harus dibenahi supaya bisa sesuai dan sejalan dengan ketentuan yang ada di Indonesia. Sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, pemerintah menginisiasi untuk menerbitkan sertipikat secara elektronik untuk memperbaiki sistem pertanahan yang ada saat ini. Terbitnya Permen ini juga merupakan program nasional “Making Indonesia 4.0” untuk membangun infrastruktur digital di Indonesia, sehingga transformasi digital dapat lebih cepat untuk maju. Namun demikian, saat ini keamanan data yang akan digunakan sertipikat elektronik ini masih menggunakan 2 (dua) *Factor Authentication* dan tanda tangan elektronik yang menggunakan *Certificate Authority* oleh Badan Sertifikasi Elektronik (BSRE). Sertipikat elektronik ini nantinya akan ada *hashcode* disertai dengan *QR Code* yang nantinya pemilik sertipikat dapat mengakses data yang ada melalui sistem yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN. Secara garis besar, dengan sistem keamanan yang ada ini, masih menggunakan server konvensional, seperti *cloud* dan data center. Server konvensional ini masih memiliki banyak sekali kelemahan karena mudah untuk dimanipulasi. Oleh karenanya, keamanan data fisik dan yuridis bidang tanah yang telah terdaftar masih diragukan. Selain itu, server konvensional tersebut masih menggunakan perangkat fisik, yang jika server mengalami masalah maka datanya bisa saja hilang. Kemudian, adanya tuntutan masyarakat/pemegang sertipikat yang menginginkan adanya keterbukaan data pertanahan ikut menambah sejumlah kelemahan server pertanahan tersebut.

Jika dilihat dari beberapa masalah yang ada, teknologi blockchain adalah salah satu solusi. Blockchain memadukan beberapa teknologi yang ada untuk menciptakan apa yang dapat dianggap sebagai database file yang tangguh dan tahan gangguan dimana orang dapat menyimpan data dengan cara yang transparan. Jadi dapat dipahami mengenai cara kerja karakteristik dari blockchain. Pertama, setiap perbuatan yang dilakukan dalam komputerisasi jaringan blockchain akan tersebar dan diketahui setiap pengguna (terdesentralisasi). Kedua, blockchain merupakan sistem yang sulit untuk dilakukan manipulasi data informasi yang telah dimasukkan ke dalam jaringan, sehingga sistem kerja blockchain sangat mengandalkan prinsip transparansi. Dalam kaitannya dengan sertipikat tanah digital, blockchain sebagai sistem keamanan yang memiliki peran mengubah paradigma database arsip pertanahan. Sertipikat tanah elektronik yang pada awalnya terpusat akan menjadi terdesentralisasi, sehingga masyarakat dapat membantu memantau perubahan yang terjadi pada sertipikat sekaligus mengakses informasi data yang terekam dalam sertipikat tanah.

KESIMPULAN

Badan Pertanahan Nasional dalam hal mencegah permasalahan tumpang tindih Sertipikat ialah dengan adanya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Secara prinsipnya mekanisme pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap diatur dalam Pasal 4 ayat Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pada Program Pendaftaran Tanah dalam mekanisme pelaksanaannya dilaksanakan tahap Plotting peta yang dimana pemohon wajib menunjukkan lokasi tanahnya di peta monitor. Jika lokasi yang ditunjuk dalam peta ternyata sudah ada plottingan bidang maka akan dicek kembali terhadap kepemilikan dalam obyek tersebut kemudian pemohon melakukan klarifikasi apabila dalam obyek tersebut belum terdapat plottingan maka sertipikat dapat didaftarkan di kantor pertanahan. Kantor Pertanahan dalam hal tumpang tindih Sertipikat mengupayakan Mediasi sebagai suatu proses penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak-pihak yang berselisih, seringkali membawa dampak positif dengan mencapai kesepakatan di antara mereka. Dalam konteks penyelesaian sengketa pertanahan, hasil mediasi dapat mencakup keputusan salah satu pihak untuk melepaskan haknya terkait tanah yang menjadi pokok perselisihan. Langkah selanjutnya setelah salah satu pihak bersedia melepaskan haknya adalah dengan mengajukan permohonan pembatalan hak atas tanah. Proses ini kemudian dilakukan melalui mekanisme yang diatur dalam Permen ATR/Kepala BPN 21/2020. Pada prinsipnya, pembatalan sertipikat hak atas tanah dapat dilakukan dengan dua metode, yakni melalui keputusan pengadilan atau melalui Badan Pertanahan Nasional itu sendiri. Pembatalan sertipikat oleh BPN dapat dilakukan dengan mengajukan permohonan secara tertulis kepada Menteri atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang wilayah kerjanya mencakup lokasi tanah yang bersangkutan. Proses ini memungkinkan pihak yang berkepentingan untuk meminta pembatalan sertipikat hak atas tanah atas dasar tertentu, yang kemudian akan dievaluasi oleh BPN sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Amirudin dan Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- A. Garner, Bryan, "Black's law dictionary with guide to Pronunciation", Cet. 10, West Publishing, St. Paul, 2014.
- Hadimulyo, Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan ELSAM, Jakarta, 1997.
- Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2009.
- Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Djambatan, Jakarta 2007.
- Murad, Rusmadi, Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Alumni, Bandung, 1999.
- Mamudji, Sri, et.al., Metode Penelitian dan Penulisan Hukum, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2005.
- Mahmud Marzuki, Peter, Penelitian Hukum, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007.
- Parlindungan, A.P., Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria, Cetakan Kesembilan, Mandar Maju, Bandung, 2002.
- Parlindungan, A.P., Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP. No. 24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998), Cetakan Pertama, Mandar Maju, Bandung 1999.
- Perangin, Effendi, Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah, Rajawali, Jakarta, 1986.
- Santoso, Urip, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cetakan Kedua, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011.
- Soekanto, Soerjono, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, 2012.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2009.
- Soimin, Soedharyo, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 1993.
- Syarief, Elza, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Keputusakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012.
- S. W. Sumardjono, Maria, Mediasi Sengketa Tanah, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2008.
- Sutedi, Adrian, Sertifikat Hak Atas Tanah, Edisi 1, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta 2014.
- Wahyu Kuncoro, NM., 97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2015.

Jurnal

M. Sahono, Linda, “Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya”, Jurnal Perspektif, Edisi No.2, Vol.17, 2012, hlm.92.

Sumarto, “Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI” Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012.