

PERANAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BOGOR DALAM PENYELESAIAN SENGKETA ATAS SERTIPIKAT GANDA

Oleh :

Dadang Iskandar

Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Ibn Khaldun Bogor

Abstrak

Masalah pertanahan merupakan suatu masalah strategis yang terkait dengan factor faktor sosial, ekonomi, politik maupun budaya yang harus segera ditangani karena banyak menimbulkan benturan kepentingan yang berakibat munculnya berbagai permasalahan di bidang pertanahan. Pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas bidang tanah yang telah terdaftar yaitu dengan memberikan sertipikat sebagai tanda bukti haknya, dan sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun kenyataannya banyak terjadi tumpang tindih dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah, yang mengakibatkan terdapat pemegang sertipikat ganda. Pihak yang merasa kepentingannya dirugikan dapat mengajukan perkaranya ke hadapan sidang pengadilan. Hal yang harus mendapat perhatian antara lain mengenai faktor penyebab timbulnya sertipikat ganda yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor yaitu diantaranya ketidaktepatan pejabat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor dalam menerbitkan sertipikat hak atas tanah, peta pendaftaran belum terbentuk atau belum lengkap, lemahnya sistem administrasi, kesalahan manusia (human error), tanah berasal dari warisan, pemecahan atau pemekaran wilayah dan tumpang tindih putusan pengadilan. Maka dari itu diperlukan peranan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor dalam menyelesaikan sengketa pertanahan tersebut. Dimana Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga pemerintahan non departemen yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah BPN di tiap-tiap Provinsi dan di daerah Kabupaten/ Kotamadya yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.

Kata Kunci : *Sertipikat Ganda, Sengketa Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional*

I. PENDAHULUAN

Dalam pelaksanaannya walaupun pendaftaran tanah sudah dilakukan, namun masih terjadinya sengketa-sengketa hak-hak atas tanah di tengah-tengah masyarakat yang sampai pada gugatan-gugatan ke pengadilan yang mengakibatkan terjadinya pemblokiran sertifikat hak atas tanah tersebut oleh kantor pertanahan. Permohonan pemblokiran terhadap sertifikat hak atas tanah tersebut dapat dilakukan oleh pihak pengadilan karena adanya gugatan, di antaranya karena terjadinya sertifikat ganda, hutang-piutang atau karena pailit dan lain-lain.

Sertifikat ganda atas tanah secara singkat dapat diartikan sebagai sertifikat-sertifikat yang satu bidang tanah yang sama

atau secara luas sertifikat ganda adalah surat keterangan kepemilikan (dokumen) double (ganda) yang diterbitkan oleh badan hukum yang mengakibatkan adanya penduduk hak yang saling bertindihan antara satu bagian dengan bagian lain, sehingga terbitlah sertifikat ganda yang berdampak pada pendudukan tanah secara keseluruhan ataupun sebagian tanah milik orang lain. Adanya surat-surat jual beli belum tentu membuktikan bahwa yang membeli mempunyai hak atas tanah yang di belinya, apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang di jualnya. Dalam konteks inilah terjadi pendudukan tanah secara tidak sah melalui

alat bukti berupa dokumen (sertipikat) yang belum dapat menjamin kepastian hukumnya.

Penerbitan sertifikat ganda atas tanah yang mengakibatkan adanya pemilikan bidang tanah atau pendudukan hak yang saling bertindihan satu dengan yang lain, hal ini dapat terjadi karena ada kesalahan dalam pencatatan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan ataupun dari masyarakat itu sendiri. Selain itu sertipikat ganda dapat terjadi karena hal lainnya, seperti pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja ataupun tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas yang salah, adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidak benaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi, untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia Peta Pendaftaran Tanahnya atau kasus penerbitan lebih dari satu sertipikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan. Hal ini seharusnya tidak dimungkinkan terjadi, karena untuk menerbitkan sebuah sertipikat tanah maka Kantor Pertanahan Nasional harus melihat pada buku induk tanah, apakah tercatat telah diterbitkan sertifikat atau belum. Namun demikian kadang kasus dilapangan sering juga terjadi sertipikat ganda, akibat hukum dari masalah tersebut adalah sengketa tanah.

II. KERANGKA TEORI

Dalam Peraturan Pemerintah 24/ 1997 Pasal 1 ayat (1) Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengo-lahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Kemudian pada ayat ke 5 PP 24/ 1997 Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA.

Hak atas tanah adalah hak yang diterima oleh perseorangan atau badan hukum selaku pemegang kuasa atas tanah. Hak atas tanah memberi wewenang kepada yang mempunyainya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Seperti yang tertulis dalam pasal 4 UUPA, bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukanlah adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada perseorangan atau badan-badan hukum.

III. PENDAFTARAN TANAH DAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *Pendaftaran tanah* adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dn penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-haknya tertentu yang membebaninya.

2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Menurut pasal 2 Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Tujuan diselenggarakannya Pendaftaran tanah yaitu dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam pasal 19 UUPA yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

3. Obyek Pendaftaran Tanah

Obyek Pendaftaran Tanah menurut pasal 9 meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunya dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.

4. Sistem Pendaftaran dan Publikasi yang digunakan

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah *sistem pendaftaran hak (registration of titles)*, sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah, yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti, bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997. Menurut Pasal 31 untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan *sertipikat* sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Sistem Publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yaitu *sistem negatif yang mengandung unsur positif*, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam

pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) UUPA.

5. Sertipikat Hak atas Tanah dan Kekuatan Pembuktian Sertipikat

a. Sertipikat Hak atas Tanah

Sertipikat memiliki banyak fungsi bagi pemiliknya. Dari sekian fungsi yang ada, dapat dikatakan bahwa fungsi utama dan terutama dari sertipikat adalah sebagai alat bukti yang kuat, demikian dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, karena itu, siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat itu. Selanjutnya dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu misalnya luasnya, batas-batasnya, ataupun segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah dimaksud. Apabila dikemudian hari terjadi tuntutan hukum di pengadilan tentang hak kepemilikan / penguasaan atas tanah, maka semua keterangan yang dimuat dalam sertipikat hak atas tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan karenanya hakim harus menerima sebagai keterangan-keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya. Tetapi jika ternyata ada kesalahan didalamnya, maka diadakanlah perubahan / pembetulan seperlunya.

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Dan apabila selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun berperkara di

pengadilan. Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut. Data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah itu mempunyai sifat terbuka untuk umum, hingga pihak yang berkepentingan dapat (PPAT bahkan wajib) mencocokkan data dalam sertifikat itu dengan yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang disajikan dalam kantor pertanahan.

Perlu diperhatikan bahwa menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 surat ukur merupakan bagian dari sertifikat dan merupakan petikan dari peta pendaftaran, maka data yuridisnya harus sesuai dengan peta pendaftaran, sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 surat ukur merupakan dokumen yang mandiri di samping peta pendaftaran surat ukur memuat data fisik bidang tanah hak yang bersangkutan. Ketentuan pasal 32 ayat (1) tersebut bukan hanya berlaku bagi sertifikat yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mulai tanggal 8 Oktober 1997, menurut pasal 64 ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga berlaku terhadap hal-hal yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Maka ketentuan pasal 32 ayat (1) berlaku juga bagi sertifikat-sertifikat yang di hasilkan dalam kegiatan pendaftaran menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak tersebut, dinyatakan dalam pasal 32 ayat (2) bahwa “ dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang

atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Dalam hal hak yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat yang merupakan tanda buktinya, ketentuan pasal 32 ayat (2) pun berlaku bagi pihak yang menerima hak itu, juga terhitung sejak diterbitkannya sertifikat. Jadi bukan sejak terjadinya pemindahan hak, penguasaan tanah selanjutnya juga dilindungi oleh hukum terhadap gugatan pihak lain dari pada pihak yang sudah kehilangan haknya berdasarkan pasal 32 ayat (2).

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria sebagai landasan hukum bidang pertanahan di Indonesia, Pasal 19 ayat (2) sub. C sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Pengertian dari sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah bahwa data fisik dan data yuridis yang sesuai dengan data yang tertera dalam Buku Tanah dan Surat Ukur yang bersangkutan harus dianggap sebagai data yang benar kecuali dibuktikan sebaliknya oleh Pengadilan.

Sertifikat menurut Pasal 13 ayat (4) Peraturan Pemerintah No 10 tahun 1961 adalah sebutan atas surat tanda bukti yang diterbitkan pemerintah dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah dan seperti yang ditentukan dalam pasal 19 ayat (2) UUPA berlaku sebagai hak

pembuktian yang kuat. Dikenal beberapa jenis sertipikat yaitu sertipikat hak tanah, sertipikat hipotek, sertipikat hak milik atas satuan rumah susun dan sertipikat tanah wakaf. Sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas suatu bidang tanah dan surat ukur (pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961). sertipikat yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut sertipikat sementara (pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961) yang baru dilengkapi gambar situasi sebagai petunjuk objek. Sertipikat Hipotek membuktikan bahwa seseorang atau badan hukum sebagai kreditor mempunyai hak hipotek atas suatu atau bidang tanah tertentu. Sertipikat hak tanggungan terdiri atas salinan buku tanah dan salinan akta pemberian hak. Sertipikat hak milik atas satuan rumah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur atas tanah bersama dilengkapi dengan gambar denah tingkat rumah susun. Yang bersangkutan, dan perselaan mengenai besarnya bagian hak atas tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama (pasal 9 UU No 16/1985). Sertipikat tanah wakaf adalah sertipikat hak milik atas tanah yang diwakafkan, yang dibubuhi catatan "wakaf" dibelakang nomor hak milik yang bersangkutan (pasal 8 PMDN No 6/1977).

b. Permasalahan Sertipikat Ganda

Permasalahan Pertanahan yang ada di Indonesia ialah Untuk diketahui bahwa selama \pm 36 tahun lamanya, untuk kepastian hukum yang menyangkut pertanahan, khususnya mengenai Pemilikan dan Penguasaan tanah yang meliputi :

- 1) Kepastian mengenai subjek hak yaitu orang/badan hukum yang menjadi Pemegang Hak.
- 2) Kepastian mengenai obyek hak yaitu menggunakan
 - a) Letak Tanah

b) Batas-batas.

Dan tidak hanya kepastian hukum saja yang menyangkut pertanahan akan tetapi juga adanya beberapa permasalahan-permasalahan pertanahan di Indonesia sebagai berikut :

- 1) Masalah Penerbitan Sertifikat Tanah Lama dan Mahal.
- 2) Masalah Sertifikat Palsu.
- 3) Masalah Sertifikat Ganda atau Sertifikat tumpang tindih.
- 4) Masalah Pembatalan Sertifikat.

Permasalahan yang sering terjadi adalah penerbitan Sertifikat tanah yang lama dan mahal dikarenakan dalam pengajuan permohonan penerbitan Sertifikat dilakukan sendiri oleh pemohon sedangkan yang melakukan notaris PPAT berbeda karena lebih cepat penerbitan Sertifikatnya. Kemudian masalah Sertifikat ganda akibat tumpang tindih misalnya permasalahan batas tanah, lokasi tanah sama dengan milik orang lain dan terakhir masalah pembatalan Sertifikat karena adanya cacat administrasi maupun cacat hukum. Masalah pertanahan muncul dipermukaan dan pada umumnya motif serta latar belakang penyebab munculnya kasus-kasus pertanahan tersebut sangat bervariasi, yang antarlain sebagai berikut :

- 1) Kurang tertibnya administrasi pertanahan di masa lampau,
- 2) Harga tanah yang meningkat dengan cepat,
- 3) Kondisi masyarakat yang semakin menyadari dan mengerti akan kepentingan dan haknya,
- 4) Iklim keterbukaan sebagai salah satu kebijaksanaan yang digariskan Pemerintah,
- 5) Masih adanya oknum-oknum pemerintah yang belum dapat menangkap aspirasi masyarakat,
- 6) Adanya pihak-pihak yang menggunakan kesempatan untuk mencari keuntungan materil yang

tidak wajar atau menggunakan untuk kepentingan politik.

Adapun Permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan tugas Badan Pertanahan Nasional ialah sebagai berikut :

- 1) Masalah-masalah yang berkaitan dengan Konversi Hak-hak Atas Tanah Milik Rakyat atau Adat.
- 2) Masalah Okupasi Ilegal
- 3) Masalah Pelaksanaan Landreform
- 4) Masalah Pembebasan Tanah
 - a) Pembebasan tanah untuk instansi Pemerintah, dalam hal ini biasanya dilakukan pengadaan tanah untuk fasilitas umum.
 - b) Penyediaan tanah untuk Keperluan Swasta yang digunakan untuk kawasan industri baik yang menggunakan fasilitas PMA/PMDN maupun yang tidak menggunakan fasilitas.
- 5) Masalah Pensertipikatan Tanah
 - a. Sertipikat Palsu
Sertipikat hak atas tanah adalah tanda bukti atau alat pembuktian mengenai pemilikan tanah sehingga merupakan Surat/ barang bernilai dengan kecenderungan untuk memalsukan surat/ barang yakni Sertipikat.
 - b. Sertipikat Aspal (asli tapi palsu)
Surat bukti sebagai alas/ dasar hak untuk penerbitan Sertipikat tersebut ternyata tidak benar atau dipalsukan.
 - c. Sertipikat Ganda.
Sertipikat yang untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertipikat yang letak tanahnya tumpang tindih seluruhnya atau sebagiannya.

IV. MEKANISME PENYELESAIAN SERTIPIKAT GANDA DI BADAN PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR

Badan Pertanahan Nasional memiliki mekanisme tertentu dalam menangani dan menyelesaikan perkara atau sengketa pertanahan dalam hal ini termasuk juga sengketa 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 kewenangannya 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 data fisik administrasi serta yuridis, maka kepala kantor dapat mengambil langkah berupa pencegahan mutasi (status quo).
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 akan menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian masalah.

Dalam prakteknya, penyelesaian terhadap sengketa pertanahan bukan hanya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional tetapi juga bisa diselesaikan oleh lembaga Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara. Jika diperadilan umum lebih menitikberatkan kepada hal-hal mengenai perdata dan pidana dalam sengketa pertanahan, lain halnya dengan peradilan tata usaha negara yang menyelesaikan sengketa pertanahan berkaitan dengan surat keputusan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau pejabat daerah lainnya yang berkaitan dengan tanah. Pada saat ini, kebanyakan sengketa pertanahan dalam hal ini sertifikat ganda diselesaikan melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

1. Penyelesaian secara langsung oleh pihak dengan musyawarah. Dasar musyawarah untuk mufakat tersirat dalam Pancasila sebagai dasar kehidupan bermasyarakat Indonesia dan dalam UUD 1945. Musyawarah dilakukan diluar pengadilan dengan atau tanpa mediator. Mediator biasanya dari pihak-pihak yang memiliki pengaruh misalnya Kepala Desa/Lurah, serta pastinya Pihak dari Kantor Pertanahan Nasional. Dalam penyelesaian sengketa pertanahan lewat musyawarah, satu syaratnya adalah bahwa sengketa tersebut bukan berupa penentuan tentang kepemilikan atas tanah yang dapat memberikan hak atau menghilangkan hak seseorang terhadap tanah sengketa.
2. Melalui arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa. Arbitrase adalah penyelesaian perkara oleh seorang atau beberapa arbiter (hakim) yang diangkat 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 adanya kesepakatan yang dibuat dalam bentuk tertulis dan disetujui oleh para pihak. Jika telah tertulis suatu klausula arbitrase dalam kontrak atau suatu perjanjian arbitrase, dan pihak lain menghendaki menyelesaikan masalah hukumnya ke pengadilan, maka proses pengadilan harus ditunda sampai proses arbitrase tersebut diselesaikan dalam lembaga arbitrase. Dengan demikian pengadilan harus dan wajib mengakui serta menghormati wewenang dan fungsi arbiter.
3. Penyelesaian sengketa melalui badan peradilan. Sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia, pada umumnya penyelesaian sengketa pertanahan yang terkait sengketa kepemilikan diserahkan ke peradilan umum, terhadap sengketa keputusan Badan Pertanahan Nasional melalui Peradilan Tata Usaha Negara.

V. FAKTOR PENYEBAB SERTIPIKAT GANDA

Menurut Bapak Sarminto (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor), bahwa faktor-faktor terjadinya Sertipikat ganda dapat terjadi karena beberapa kekeliruan teknis sebagai berikut :

1. Pada waktu dilakukan pengukuran ataupun penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas tanah yang salah;
2. Adanya surat bukti atau pengakuan hak dibelakang hari terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan atau sudah tidak berlaku lagi;
3. Untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya;
4. Kasus penerbitan lebih dari satu sertipikat atas sebidang tanah dapat pula terjadi atas tanah warisan. Latar belakang kasus tersebut adalah sengketa harta warisan yaitu oleh pemilik sebelum meninggalnya telah dijual kepada pihak lain tanpa diketahui oleh anak-anaknya dan telah diterbitkan atas nama pembeli. Dan kemudian para ahli warisnya mensertipikatkan tanah yang sama, sehingga mengakibatkan terjadi sertipikat ganda, karena sertipikat terdahulu ternyata belum dipetakan.

Terjadinya Sertipikat ganda merupakan salah satu akibat adanya tumpang tindih dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah yang disebut cacat hukum administrasi. Sebagaimana terdapat dalam pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan, Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacat hukum administratif adalah sertipikat hak atas tanah yang mengandung kesalahan antara lain sebagai berikut :

- a. *Kesalahan Prosedur*
- b. *Kesalahan Penerapan Peraturan Perundang-undangan*
- c. *Kesalahan Subjek Hak*
- d. *Kesalahan Objek Hak*
- e. *Kesalahan Jenis Hak*
- f. *Kesalahan Perhitungna Luas*

- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- h. Data yuridis dan data fisik tidak benar, atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat administratif.

Terjadinya sertipikat ganda dipengaruhi oleh adanya faktor intern dan faktor ekstern. Faktor intern yang dimaksud adalah :

1. Tidak dilaksanakan UUPA dan peraturan-peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggung jawab disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan Pribadi.
2. Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bahwanya untuk bertindak menyeleweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai sumpah jabatannya.
3. Ketidaktelitian pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertipikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi peberbitan sertipikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
4. Kantor Pertanahan selaku Instansi Pemerintah dalam membuat dan menerbitkan sertipikat tanah sangat tergantung pada data yang diterbitkan oleh instansi pemerintah lainnya seperti pemerintah daerah/ desa dan kantor pelayanan pajak.

Faktor ekstern yang dimaksud adalah :

1. Masyarakat masih kurang mengetahui dan memahami undang-undang dan peraturan pelaksanaan tentang pertanahan khususnya mengenai prosedur pembuatan sertipikat tanah.
2. Persediaan tanah yang tidak seimbang dengan jumlah peminat yang memerlukan tanah dan ekonomi masyarakatnya itu sendiri.
3. Pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah terbatas sehingga mendorong peralihan fungsi

tanah pertanian ke tana non pertanian, mengakibatkan tanah melonjak tinggi.

VI. PERANAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENYELESAIAN SENGKETA SERTIPIKAT GANDA

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintahan non departemen yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah BPN di tiap-tiap Provinsi dan di daerah Kabupaten/ Kotamadya yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.

Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/ Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/ Kota yang bersangkutan. Dalam menyelenggarakan tugasnya, fungsi dan peran Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut :

1. Menyusun rencana Program dan penganggaran dalam rangka pelaksanaan tugas pertanahan;
2. Memberikan pelayanan perijinan, dan rekomendasi di bidang pertanahan;
3. Melaksanakan survey, pengukuran dan pemetaan dasar, pengukuran dan pemetaan bidang, pembukuan tanah, pemetaan tematik, dan survei potensi tanah;
4. Melaksanakan Penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah, dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;

5. Mengusulkan dan melaksanakan penetapan hak tanah, pendaftaran hak tanah, pemeliharaan data pertanahan dan administrasi tanah aset pemerintah;
6. Melaksanakan pengendalian pertanahan, pengelolaan tanah Negara, tanah terlantar dan tanah kritis, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
7. Melaksanakan penangan Konflik, sengketa dan perkara pertanahan;
8. Mengkordinir pemangku kepentingan pengguna tanah;
9. Mengelola Sistem Informasi Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS);
10. Memberikan penerangan dan informasi pertanahan kepada masyarakat, pemerintah dan swasta;
11. Melaksanakan Kordinasi Penelitian dan pengembangan;
12. Melaksanakan Kordinasi pegenbangan sumberdaya manusia pertanahan;
13. Melaksanakan urusan tata usaha, kepegawaian, keuangan, sarana dan prasarana, perundang-undangan serta pelayanan pertanahan.

Dalam susunan Organisasi Kantor Pertanahan, terdapat Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara yang mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Dalam menyelenggarakan tugasnya, seksi ini mempunyai fungsi:

1. Melaksanakan penanganan sengketa, konflik dan perkara;
2. Melakukan pengkajian masalah, sengketa dan konflik pertanahan;
3. Menyiapkan bahan dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan secara hukum dan non hukum, penanganan dan penyelesaian perkara, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi dan lainnya, usulan rekomendasi pelaksanaan putusan-putusan lembaga peradilan serta usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan/ atau badan hukum dengan tanah;

4. Melaksanakan kordinasi penanganan sengketa, konflik, dan perkara pertanahan;
5. Melaporkan penanganan dan penyelesaian konflik, sengketa dan perkara pertanahan.

Seksi sengketa, Konflik dan Perkara terdiri dari :

1. Sub-seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan yang mempunyai tugas menyiapkan pengkajian hukum, social, budaya, ekonomi dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanaha, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan/ atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik.
2. Sub-seksi Perkara Pertanahan yang mempunyai tugas menyiapkan dan penyelesaian perkara, koordinasi penanganan perkara, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan/ atau badan hukum dengan tanah sebagai pelaksanaan putusan lembaga peradilan.

Kompetensi (kewenangan) suatu badan peradilan untuk mengadili perkara dapat dibedakan atas kompetensi relatif dan kompetensi absolut. Kompetensi relatif berhubungan dengan kewenangan pengadilan untuk mengadili suatu perkara sesuai dengan wilayah hukumnya. Sedangkan kompetensi absolut adalah kewenangan pengadilan untuk mengadili suatu perkara menurut obyek, materi atau pokok sengketa.

Sertipikat hak atas tanah dikelompokkan dalam Keputusan Tata Usaha Negara kebendaan yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang di terbitkan atas dasar kualitas kebendaan. Keputusan Tata Usaha Negara kebendaan ini sifatnya dapat dialihkan kepada pihak lain. Jadi disamping ditujukan untuk memberikan hak kepada seseorang, hak tersebut dapat juga dialihkan kepada pihak lain melalui peristiwa maupun perbuatan hukum.

Dengan demikian sertipikat hak atas tanah memiliki sisi ganda, pada satu sisi

sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dan sisi lain sebagai tanda bukti hak keperdataan (kepemilikan) seseorang atau badan hukum atas tanah, dengan dimensi Sertipikat hak atas tanah yang ganda tersebut yaitu dimensi publik dan dimensi privat, maka gugatan pembatalan hak atas tanah seharusnya mengikuti posisi perkara yang menjadi dasar gugatan. Dengan kata lain fundamentum petendi suatu gugatan menentukan klasifikasi kasus yang bersangkutan, apakah bersifat gugatan perdata atau gugatan tata usaha Negara.

Terhadap tanah hak yang berasal dari hak lama (adat) oleh hukum dilakukan perubahan hukum berdasarkan prinsip pengakuan Negara terhadap hak kepemilikan atas tanah rakyat karena hukum dikonversi sebagai hak-hak yang baru dan jenis-jenis hak atas tanah yang diciptakan oleh UUPA. Pengakuan Negara tersebut melahirkan sertipikat hak atas tanah yang berkarakter yuridis yang bersifat "Deklaratif" (*Declaratoir*). Disamping pengakuan Negara terhadap hak atas tanah rakyat, Negara mengakomodir adanya hak atas tanah yang muncul yang berasal dari status-status tanah diluar tanah hak yang dikuasai rakyat. Hak atas tanah ini terbit berdasarkan pada tindakan Pemerintah yang berupa "penetapan" atau "keputusan" yang melahirkan sertipikat hak atas tanah yang berkarakter yuridis yang bersifat Konstitutif (*Konstitutief*).

Menurut Indraharto disebut sebagai suatu ketetapan atau keputusan tata usaha Negara yang bersifat deklaratif yakni suatu ketetapan atau keputusan yang menetapkan mengikatnya suatu ketetapan atau keputusan yang menetapkan mengikat suatu hubungan hukum yang sebetulnya memang telah ada sebelumnya, sedangkan yang disebut sebagai ketetapan tata usaha Negara yang bersifat konstitutif yaitu ketetapan yang melahirkan atau menghapuskan suatu hubungan hukum baru.

Kompetensi Badan Peradilan Umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagai telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 2

Tahun 1986. Peradilan Umum adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi pencari keadilan pada umumnya. Kompetensi pengadilan yang berada di bawah Peradilan Umum adalah bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata baik di tingkat pertama maupun di tingkat banding (pasal 50 dan 51 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004).

Menurut Sudikno, kekuasaan pengadilan dalam perkara perdata meliputi semua sengketa hak milik atau hak-hak yang timbul karenanya, hutang piutang atau hak-hak keperdataan lainnya. Kemudian menurut Subekti, perkara perdata adalah semua perselisihan mengenai hak milik, hutang piutang atau warisan.

Kompetensi Peradilan Umum dalam sengketa sertipikat ganda dengan objek sertipikat hak atas tanah harus diidentifikasi berdasarkan kewenangan Peradilan Umum itu sendiri, yaitu perkara perdata yang bersumber dari sengketa dalam bidang yang diatur dalam hukum perdata materil, oleh karena itu seharusnya sengketa yang timbul pada sertipikat hak atas tanah adalah yang bersifat keperdataan data fisik dan data yuridis atau dengan kata lain sertipikat dari sisi sebagai alat bukti hak milik keperdataan.

Penerbitan sertipikat hak atas tanah yang berasal dari Konversi Bekas Hak lama dan Hak Milik adat oleh Badan Pertanahan Nasional, apabila menimbulkan sengketa maka yang berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya adalah Peradilan Umum. Hal ini didasarkan pada argumentasi argumentasi, yaitu pertama sertipikat hak atas tanah tersebut berasal dari adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat deklaratif dari Badan Pertanahan Nasional, yang telah menetapkan pengikatnya suatu hubungan hukum dan kedua pokok sengketa berupa suatu hak privat, yaitu pihak yang bersangkutan merasa dirugikan hak privatnya atas dikeluarkannya sertipikat hak atas tanah yang berasal dari tanah adat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional terletak di lapangan hukum privat.

Kompetensi Badan Peradilan Tata Usaha Negara diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009. Dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan : “Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa tata usaha Negara,” Adapun yang menjadi obyek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) yang diterbitkan oleh Badan/ Pejabat Tata Usaha Negara. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Sedangkan perbuatan Badan atau Pejabat Tata Usaha Neagara lainnya baik perbuatan materil maupun penerbitan peraturan masing-masing merupakan kewenangan Peradilan Umum dan Mahkamah Agung.

Dalam Ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyebutkan : “Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutuskan, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara”. Kemudian dalam pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 disebutkan pengertian sengketa Tata Usaha Negara, yang berbunyi : “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun didaerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Sedangkan yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara menurut ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/ Pejabat Tata Usaha Negara (TUN)

yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara (TUN) berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, Individual dan final sehingga menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Dari uraian di atas terdapat beberapa unsur yaitu:

1. Penetapan Tertulis ialah tidak memandang soal formalitasnya tetapi substansinya. (dari siapa, tentang apa yang dan ditujukan kepada siapa).
2. Yang dikeluarkan oleh Badan/ Pejabat TUN baik Badan pusat maupun daerah.
3. Berisi tindakan hukum TUN berdasarkan peraturan perundang-undangan ialah perbuatan hukum yang dikeluarkan oleh Badan/ Pejabat TUN yang bersumber terhadap perundang-undangan yang berlaku.
4. Bersifat Konkrit adalah obyek yang diputuskan dalam keputusan TUN tidak abstrak tetapi terwujud. Individual di tujukan kepada perorangan/ Badan hukum perdata. Final adalah keputusan yang berlaku efektif, berlakunya tidak menggantungkan pada instansi lain.
5. Menimbulkan akibat hukum terhadap seseorang atau BadanTUN ialah yang menanggung hak-hak seseorang atau Badan hukum perdata.

Dari definisi diatas, Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) mengandung beberapa unsur :

1. Menurut Indroharto, unsur KTUN ada 6 (enam) yaitu :
 - a. Bentuk penetapan itu harus tertulis;
 - b. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
 - c. Berisi tindakan Tata Usaha Negara;
 - d. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - e. Bersifat konkret, individual dan Final;
 - f. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.
2. Menurut Paulus E. Lotulung unsur KTUN ada 7 (tujuh), yaitu :
 - a. Penetapan tertulis;
 - b. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN;
 - c. Berisi tindakan hukum TUN berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

- d. Bersifat Konkret;
- e. Individual;
- f. Final;
- g. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Untuk menilai apakah sertipikat tanah dapat dikelompokkan ke dalam Tata Usaha Negara atau tidak, dapat dilihat unsur-unsur yang terdapat dalam sertipikat, yaitu :

1. Sertipikat tanah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
2. Sertipikat merupakan suatu penetapan dan bersifat tertulis sebagaimana tertuang dalam salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu, dan bukan lisan;
3. Sertipikat diberikan kepada seseorang atau badan hukum perdata atau instansi pemerintah yang secara jelas namanya tercantum pada sertipikat dan bersifat konkret atau tidak abstrak, dengan demikian memenuhi adanya unsur individual (bukan secara umum);
4. Sertipikat tanah yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum perdata tersebut tidak bersifat sementara tetapi sudah final, dimana nama yang tercantum dalam sertipikat tersebut merupakan pemegang hak atas tanah dimaksud;
5. Penerbitan sertipikat tersebut telah menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan akibat pemilikan atas bidang tanah.

Dari kriteria di atas dapat disimpulkan bahwa kriteria unsur-unsur Keputusan Tata Usaha Negara dalam pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 telah terpenuhi dalam sertipikat yang merupakan objek gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara.

Sertipikat hak atas tanah yang berasal dari adanya penetapan, yaitu pemberian hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan, termasuk tanah Negara yang menjadi objek *landreform* dan hak-hak yang diberikan menurut Pasal 66 Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, apabila menimbulkan sengketa maka yang berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan adalah Peradilan Tata Usaha Negara. Hal ini didasarkan pada argumentasi, yaitu pertama sertipikat hak atas tanah tersebut berasal dari adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konstitutif dari Badan Pertanahan Nasional, yang melahirkan hubungan hukum, dan kedua pokok sengketa berupa penetapan yaitu pemberian hak atas tanah yang berasal dari Negara dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

VII. PENUTUP

1. Kesimpulan

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga pemerintahan non departemen yang mempunyai tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu Kantor Wilayah BPN di tiap-tiap Provinsi dan di daerah Kabupaten/ Kotamadya yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Lembaga tersebut dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.

2. Rekomendasi

- a. Selain upaya menyelesaikan sengketa-sengketa tanah mengenai sertipikat ganda yang telah ada, hendaknya Pejabat Kantor Pertanahan lebih meningkatkan upaya pencegahan penerbitan sertipikat ganda ataupun sengketa-sengketa tanah lainnya, dan dilakukan sejak awal dengan melakukan pendaftaran tanah dengan

teliti, cermat dan seksama, dan melengkapi peta-peta pendaftaran tanah di wilayah yang belum tersedia peta tersebut. Dengan tersedianya peta pendaftaran tanah secara lengkap diharapkan sertipikat ganda dapat dicegah penerbitannya.

b. Banyaknya kasus sengketa dibidang pertanahan dan seringkali terjadi kesalahan dalam kewenangan mengadilinya, bahkan terjadi putusan yang tumpang tindih, ada baiknya dipertimbangkan usulan para ahli dibidang pertanahan yaitu dengan membentuk Pengadilan Khusus di bidang Pertanahan. Tentu saja para hakim yang akan menangani sengketa pertanahan dibekali dengan pengetahuan mengenai UUPA dan Peraturan-peraturan lainnya yang berkaitan dengan masalah pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

1. Indonesia. Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. ----- . Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria.
3. ----- . Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
4. ----- . Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata
5. Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan
5. Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta. 2008.
6. Effendi Bachtiar. *Kumpulan Tulisan tentang Tanah*. Alumni Bandung. 1993.
7. Hadjono Philipus M. *et. all. Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Cet. 1. Yogyakarta: Gajah Mada University Press. 2001.
8. Indroharto. *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I, Beberapa Pengertian Dasar Peradilan Tata Usaha Negara*. cet. 6, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996.
9. Marbun S. F. *.Peradilan Tata Usaha Negara*. Cet. 1. Yogyakarta: Penerbit Liberty. 2003.
10. Paulus Effendi Lotulung. *Perbuatan – Perbuatan Pemerintah Menurut Hukum Publik* .Cet. 1. Jakarta: CV. Sri Rahayu. 1989.
11. R. Subekti. *Pokok – Pokok Hukum Perdata*. Cet. 2. Jakarta: Internusa. 1992.
12. Sudikno Mertodikusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Cet. 1. Yogyakarta: Liberty. 1998.
13. Sangadji Z. A. *Kompetensi Badan Peradilan Umum dan Tata Usaha Negara dalam Gugatan Pembatalan Sertipikat Tanah*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2003.
14. <http://hukum.blogspot.co.id/2015/02/penyelidikan-sengketa-tanah-dan.html>
15. www. google.com