

**PERAN KANTOR PERTANAHAN DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH  
TERINDIKASI OVERLAPPING UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI  
KABUPATEN SUKOHARJO**

Oleh

Pingky Ardiana Indriani<sup>1</sup>, Susilowardani<sup>2</sup>, Desi Syamsiah<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Fakultas Hukum Universitas Surakarta

Email: <sup>1</sup>[Pingkyardiana30@gmail.com](mailto:Pingkyardiana30@gmail.com), <sup>2</sup>[susilowardani99@gmail.com](mailto:susilowardani99@gmail.com),

<sup>3</sup>[desisyamsiah759@gmail.com](mailto:desisyamsiah759@gmail.com)

**Abstrak**

Land plays an important role in human life. So important is land for humans that it creates a desire to control and own it. This sense of ownership has led to land disputes. The dispute that arises is the issuance of duplicate land rights (dual certificates) by the Land Office. This research is an empirical legal research with research data sources derived from primary data (interviews) and secondary data (library studies). The research results that have been collected are then analyzed qualitatively. Settlement of land disputes at the Sukoharjo Land Office is first resolved through mediation between the parties with the presence of a third party as a mediator, if in mediation no agreement is reached between the parties then the dispute process is continued through the courts. Land Office officials should be more careful and thorough, especially when measuring and mapping.

**Keywords: Land Registration, Overlapping Certificates, and the Role of the Land Office**

**PENDAHULUAN**

Indonesia merupakan negara berkembang yang sebagian besar penduduknya bergantung pada sektor pertanian. Tanah memegang peran penting dalam kehidupan manusia, biasanya dalam pembangunan perumahan, pertanian, dan industri. Pentingnya tanah bagi manusia tersebut maka perlu untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah, perlu diusahakan tanda bukti hak oleh pemilikinya, sehingga setiap bidang tanah memiliki bukti hak berupa sertipikat.

Hal yang bersangkutan dengan pertanahan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Kemudian dijelaskan dan ditindaklanjuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan tugas negara bagi pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam mewujudkan kepastian hukum. Tanah merupakan bagian

dari bumi yaitu lapisan terluar seperti yang dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”<sup>1</sup>

Setiap peralihan dan pembebanan hak atas tanah yang dapat dialihkan dan dibebani hak, maka sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku wajib didaftarkan. Pendaftaran Tanah menurut Pasal 1 angka 1 menjelaskan pengertian pendaftaran tanah bahwa : “sebagai suatu kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara berkesinambungan, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan hukum dalam bentuk peta dan daftar, pada bidang-bidang tanah dan satuan rumah,

<sup>1</sup> Urip Santosa, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2007, Hal 10



termasuk pemberian bukti hak atas bidang-bidang tanah yang sudah mempunyai hak dan hak milik atas satuan rumah serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”<sup>2</sup>

Fungsi utama sertipikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi tidak menjadi alat bukti satu-satunya. Pengakuan tanah dapat dibuktikan melalui alat bukti lain seperti sertifikat pendaftaran yang diterbitkan oleh pemerintah desa atas lokasi tanah tersebut.

Pada awalnya, tanah tidak diberikan kepada perorangan menurut kajian secara filosofis. Seseorang yang menjual tanah bukan berarti menjual tanah miliknya, yang benar adalah dia hanya menjual jasa pemeliharaan dan menjaga tanah yang selama itu dikuasainya.<sup>3</sup>

Tanah menjadi subyek yang paling rentan dalam sengketa, baik antara individu maupun antara individu dengan badan hukum, atau bahkan sengketa yang melibatkan pemerintah, sehingga peraturan hukum tentang penguasaan/pemberian hak atas tanah perlu ditingkatkan untuk melindungi dan menjamin pemilik hak atas tanah tersebut.

Salah satu masalah yang muncul dalam pertanahan adalah penerbitan sertifikat hak atas tanah ganda oleh Kantor Pertanahan. Penerbitan dua sertipikat tanah seringkali merupakan persoalan pertanahan yang sulit diselesaikan karena lebih dari satu sertipikat dapat diterbitkan dalam satu bidang. Tanah yang terdapat sengketa tersebut juga menimbulkan keresahan bagi masyarakat. Tanah tersebut tidak dapat dikelola oleh pemegang sertifikat atau pihak lain. Keadaan ini tentu sangat merugikan terutama dari segi ekonomi karena tanah yang dihasilkan tidak produktif dan dijadikan jaminan dengan bank.

Sertifikat ganda adalah satu bidang tanah yang terdapat dua sertifikat tanah dan keduanya dimiliki oleh orang yang berbeda.<sup>4</sup> Sertifikat ganda atas tanah adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan karena adanya pendataan yang tidak sesuai pada saat melakukan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, sehingga menyebabkan terbitnya sertifikat ganda yang berdampak pada penduduk pemilik tanah secara keseluruhan ataupun sebagian tanah milik orang lain.<sup>5</sup>

Sengketa sertifikat tanah yang timbul tidak lepas dari kesalahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, baik yang dilakukan oleh masyarakat dalam syarat permohonan dan pengukuran tanah kepada Kantor Pertanahan Sukoharjo, dan ada pula yang disebabkan oleh kesalahan yang dilakukan karena tidak sesuai pemetaan dan pengukuran yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Sukoharjo. Dengan adanya berbagai permasalahan mengenai sengketa sertifikat tanah, Kantor Pertanahan tidak lepas dari tanggung jawabnya dalam permasalahan yang terjadi.<sup>6</sup>

Sering ditemui kesalahan penerbitan sertifikat hak atas tanah ataupun kurangnya administrasi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan, beberapa kasus tumpang tindih sertipikat hak atas tanah yang belum terselesaikan. Perlu dipertanyakan bagaimana Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo menyelesaikan permasalahan tersebut. Masalah seperti ini menarik untuk dianalisis dari pandangan hukum dan permasalahan seperti ini tidak dapat dibiarkan karena akan menimbulkan ketidakpastian hukum yang merugikan masyarakat dan menimbulkan keraguan dari masyarakat ke Kantor Pertanahan.

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Edisi I, Prenada Media Jakarta, Hal.7

<sup>3</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika Jakarta, 1993, Hal. 82

<sup>4</sup> Hadjon M. Philipus, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan*

*Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu Surabaya, 1987, Hal 12

<sup>5</sup> Ali Ahmad Chomazah, *Sertifikat dan Permasalahannya dan Seri Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka Publisher Jakarta, 2007, Hal 57

<sup>6</sup> Andrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, Hal. 269

Penelitian ini difokuskan untuk mengetahui peran Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sengketa tanah terindikasi *overlapping* untuk mewujudkan kepastian hukum di Kabupaten Sukoharjo.

### METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yaitu untuk menganalisis permasalahan dilakukan penelitian dengan meneliti masyarakat sebagai responden tetapi juga fokus pada obyek penelitian dilihat dari pandangan hukum dalam pelaksanaan dan penerapannya. Penelitian yang berawal dari data primer di lapangan yaitu data yang diperoleh dengan wawancara secara langsung dari narasumber sebagai data utama yang kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data sekunder.<sup>7</sup> Data primer didapat dari proses wawancara dan data sekunder didapat dari studi kepustakaan yang mengkaji dan menganalisis buku-buku, kamus, Undang-undang, dan tulisan-tulisan dari internet yang sesuai dengan objek yang diteliti. Hasil penelitian yang diperoleh, dikumpulkan kemudian dianalisis secara kualitatif.

### HASIL DAN PEMBAHASAN

Kantor Pertanahan adalah lembaga atau institusi di Indonesia yang diberi wewenang untuk mengemban amanat dalam mengelola permasalahan pertanahan. Pemerintah telah memperkuat peran dan posisi bpn melalui Deputi V yang secara khusus mengkaji dan menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan. Kantor Pertanahan memiliki upaya untuk melakukan tindakan dalam menangani sengketa pertanahan berdasarkan peraturan yang berlaku serta memperhatikan keadilan dan menghormati hak dan kewajiban kepada masing-masing pihak.<sup>8</sup>

Sertipikat ganda atau sertipikat tumpang tindih termasuk permasalahan pertanahan yang kerap terjadi di Kantor Pertanahan. Kasus yang diambil penulis terjadi

di Kabupaten Sukoharjo di Desa Kartasura dan Desa Kartasura Kecamatan Kartasura, Kecamatan Kartasura mempunyai luas 1.923 ha, terdiri dari 10 Desa dan 2 Kelurahan.

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan diperoleh contoh kasus sebagai berikut:

Sertipikat Tumpang Tindih Antara Hak Milik Nomor 1801 dengan Gambar Situasi Nomor : 1468/1979 seluas 224 M2 an. Ali Barokah dengan Hak Milik Nomor 1802 dengan Gambar Situasi Nomor : 1469/1979 seluas 246 M2 an. Lina Desmawati Desa Kartasura, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor. 4 Tahun 2006 jo peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor. 5 Tahun 2006 pada bagian ke-13, tertera bahwa fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam rangka menangani sengketa, konflik dan perkara (SKP) pertanahan adalah untuk mewujudkan kebijakan pertanahan bagi keadilan dan kesejahteraan masyarakat.

Pada umumnya Mekanisme penyelesaian sengketa hukum pertanahan sama seperti penyelesaian sengketa perdata. Penyelesaian sengketa yang terjadi di Kabupaten Sukoharjo yang diangkat penulis sudah tepat dari segi penerapan mekanismenya. Namun, sengketa pertanahan yang terjadi di Sukoharjo biasanya berakhir sampai ke meja pengadilan, meskipun telah dilakukan upaya mediasi dari kedua pihak bahkan melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo sebagai pihak ketiga disini.

Penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan dengan dua 2 (dua) cara menurut kajian secara teoritis. Pertama, penyelesaian sengketa dengan proses litigasi di dalam pengadilan, kemudian dikembangkan dengan proses penyelesaian sengketa melalui kerjasama (kooperatif) di luar pengadilan.

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia UI-PRESS, Jakarta, 1982, Hal. 52

<sup>8</sup> Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, CV. Rafi Maju Mandiri, Jakarta, 2012, Hal.412



Proses litigasi menghasilkan putusan yang bersifat pertentangan (*adversarial*) yang mana keputusan belum mampu merangkul kepentingan bersama, bahkan keputusan ini cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif, dan menimbulkan permusuhan diantara pihak yang bersengketa.<sup>9</sup>

Penyelesaian melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional dilakukan melalui langkah-langkah :

a. Ada Pengaduan

Sengketa hak atas tanah timbul karena ada orang/badan hukum yang mengirim pengaduan atau keberatan yang memuat tentang kebenaran dan tuntutan pada suatu keputusan tata usaha negara di dalam Kantor Pertanahan, yang keputusannya dianggap merugikan hak mereka atas tanah tertentu.

b. Penelitian dan Pengumpulan Data

Kantor Pertanahan melakukan penelitian setelah menerima berkas pengaduan. Penelitian dilakukan terhadap data/administrasi serta hasil di lapangan/fisik yang dikuasainya oleh pejabat yang berwenang sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa pengaduan tersebut wajar atau tidak untuk dilaksanakan proses lebih lanjut.

c. Mutasi (Pencegahan)

Tidak boleh dilakukan mutasi untuk kepentingan orang atau badan hukum yang berhak atas tanah yang bersangkutan agar mendapat perlindungan hukum. Apabila dipandang perlu, setelah Kepala Kantor Pertanahan setempat melakukan penyelidikan dan pemblokiran hak atas tanah sengketa atau untuk sementara waktu mencegah/menangguhkan segala bentuk perubahan tanah sengketa.

d. Musyawarah

Menyelesaikan masalah dengan cara musyawarah merupakan cara pendekatan kepada para pihak yang bersengketa, pihak Kantor Pertanahan seringkali ditempatkan sebagai mediator dalam penyelesaian dengan cara kekeluargaan ini, jadi diperlukan sikap

yang tidak memihak dan tidak memberi tekanan-tekanan, tetapi menjelaskan cara penyelesaiannya dengan baik agar tidak menimbulkan kesalahpahaman.

- e. Pencabutan/pembatalan surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan oleh Kepala BPN

Penanganan dan penyelesaian sengketa hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo sebagai tempat penelitian penulis yang dilakukan oleh Seksi Sengketa Konflik dan Perkara. Bagian ini dipimpin oleh seorang Kepala Seksi Bapak Sularso, A.Ptnh., M.M. dan membawahi dua sub seksi yaitu Sub Seksi Perkara Bambang Hermawan, S.SiT., M.H dan Sub Seksi Sengketa dan konflik Bapak Sigit Cahya Kurniawan, S.H yang masing-masing dipimpin oleh seorang kepala sub bagian dan membawahi beberapa staf.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor. 4 Tahun 2006 jo peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor. 5 Tahun 2006 pada bagian ke-13, tertera bahwa fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam rangka menangani Sengketa, Konflik dan Perkara (SKP) pertanahan adalah untuk mewujudkan kebijakan pertanahan bagi keadilan dan kesejahteraan masyarakat.

Cara penyelesaian sengketa tanah melalui mekanisme mediasi oleh Kantor Pertanahan diawali dengan para pemohon atau penggugat yang melaporkan perkaranya ke Kantor Pertanahan. Terkait laporan ini, bagian administrasi kemudian membuat surat rekomendasi kepada bagian Sengketa, Konflik dan Perkara yang akan menangani masalah tersebut. Bagian Sengketa, Konflik dan Perkara kemudian meminta para pihak yang bersengketa melakukan perundingan untuk mencapai kesepakatan bersama. Setelah para pihak sepakat untuk menyelesaikan masalah melalui mediasi, maka bagian Sengketa, Konflik dan Perkara membuat laporan untuk mediasi. Selain itu, mediator dalam hal ini

<sup>9</sup> Rachmadi Usman, Pilihan *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, Hal.3

adalah Kantor Pertanahan, yang akan memberikan jalan tengah bagi kedua pihak yang bersangkutan untuk memperoleh keputusan yang saling menguntungkan dari kedua belah pihak. Jika kedua belah pihak yang bersengketa setuju dengan keputusan yang diberikan oleh mediator, maka keputusan tersebut akan ditindaklanjuti ke tahap berikutnya.

Kantor Pertanahan melakukan beberapa upaya untuk mengurangi adanya sengketa pertanahan. Dalam permasalahan ini tumpang tindih hak atas tanah berupa sertifikat ganda Peran yang dilakukan Kantor Pertanahan sebagai pelayanan masyarakat sebagai berikut :

1. Mengolah data untuk menemukan penyelesaian perkara pada bidang pertanahan.
2. Menampung data pengaduan dari masyarakat bila terjadi suatu sengketa atas tanah dan memaksimalkan penyelesaian secara kekeluargaan dengan mendatangi lokasi untuk melakukan pengukuran ulang dengan melibatkan saksi dari pihak yang bersengketa.
3. Membuat konsep keputusan mengenai penyelesaian sengketa hak atas tanah.
4. Membuat konsep keputusan pembatalan hak atas tanah yang cacat administrasi dengan berdasarkan akta perdamaian antar pihak yang bersangkutan.
5. Hasil dari penyelesaian dirumuskan ke dalam berita acara penyelesaian sengketa hak atas tanah yang disaksikan oleh para pihak yang bersangkutan.
6. Apabila cara penyelesaian diatas mengalami kendala dan tidak adanya kesepakatan dari para pihak yang bersengketa, maka langkah selanjutnya adalah penyelesaian melalui jalur hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
7. Menyiapkan beberapa berkas memori jawaban, memori banding, memori kasasi, memori peninjauan kasasi atas perkara yang diajukan melalui pengadilan terhadap perorangan dan badan hukum yang merugikan negara.

8. Mengumpulkan data sengketa pertanahan.
9. Dokumentasi.

Apabila usaha musyawarah yang dilakukan tersebut tidak menemukan jalan keluar, atau terdapat masalah-masalah prinsipil maka harus dilaporkan dan diselesaikan oleh instansi lain yang berwenang, misalnya pengadilan. Maka sengketa ini memiliki sifat karena adanya pengaduan yang mengandung pertentangan hak atas tanah maupun hak-hak yang lain atas suatu ketetapan yang merugikan dirinya.

Dalam prakteknya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo selaku Tergugat biasanya akan memberikan kuasa hukum kepada Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara, Kepala Sub Bagian Seksi Perkara dan Kepala Sub Bagian Seksi Sengketa dan Konflik serta staf yang dipilih untuk menjadi perwakilan Kepala Kantor berada dihadapan pengadilan. Kuasa hukum Kepala Kantor akan mempertahankan sertipikat yang diterbitkan dengan cara pihak kuasa hukum kepala kantor akan menyarankan kepada Majelis Hakim untuk memanggil pemegang sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa agar ikut serta sebagai pihak di dalam perkara, hal ini dilakukan selama proses pemeriksaan di Pengadilan. Sehingga pemegang hak juga dapat membela kepentingannya di depan pengadilan. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dan pemegang hak bersama-sama saling mendukung untuk mempertahankan sertipikat objek sengketa sampai upaya keputusan hukum terakhir.

Kepala Kantor dilarang mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan selama menunggu keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Hal seperti ini dilakukan untuk menghindari terjadinya masalah yang dapat membahayakan pihak-pihak yang bersengketa di masa depan. Oleh karena itu, Kepala Kantor Pertanahan harus mengikuti prinsip-prinsip umum pemerintahan yang baik, seperti melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya keputusan ayng telah mempunyai kekuatan



hukum tetap yang menyatakan keabsahan sertipikat berkekuatan hukum sebagai alat bukti hak. Seripikat hak atas tanah yang diberikan sebagai surat-surat tanda bukti disebut sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini berarti bahwa keterangan yang ada di dalam sertipikat memiliki kekuatan hukum yang harus diterima sebagai sebagai keterangan yang benar oleh hakim selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Apabila dari pihak lain mampu memberi bukti sebaliknya maka yang memiliki wewenang untuk memutuskan alat bukti pihak mana yang benar adalah pengadilan.

Apabila Pengadilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa sertipikat hak atas tanah yang digugat batal, maka pihak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo akan melakukan upaya hukum banding dan apabila pada tingkat banding ini tetap membatalkan sertipikat tersebut maka akan dilakukan upaya hukum sampai ketingkat kasasi dan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.

Jika upaya hukum hingga upaya peninjauan kembali yang telah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tetap ditolak, maka atas perintah putusan pengadilan Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo akan membatalkan sertipikat dan disertai permohonan yang diajukan oleh pihak Penggugat.

Jika para pihak memutuskan untuk tidak melaksanakan proses mediasi maka Kantor Pertanahan tidak dapat memberi kepastian hukum atas sengketa yang diajukan oleh pihak yang bersangkutan karena dalam hal ini berarti para pihak tidak ingin melaksanakan penyelesaian sengketa tersebut melalui Kantor Pertanahan setempat. Berbeda dengan hasil kepastian hukum dari pengadilan kepada pihak yang mengajukan gugatan untuk diselesaikan melalui jalur hukum, kepastian hukum yang mutlak akan diberikan pengadilan kepada pihak bersengketa karena pengadilan akan

menjatuhkan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap bagi pihak yang bersengketa jika mengikuti prosedur pengadilan sampai dengan diperolehnya putusan yang diucapkan oleh pengadilan setempat.

Dari contoh kasus yang dilakukan penelitian oleh penulis menjelaskan bahwa penyelesaian seluruh sengketa pertanahan diselesaikan melalui jalur pengadilan karena proses mediasi tidak mencapai kata sepakat.<sup>10</sup>

Peran Kantor Pertanahan dalam menangani Konflik, Sengketa dan Perkara Pertanahan di Kabupaten Sukoharjo, penulis menyimpulkan bahwa berdasarkan Peraturan Kepala BPN Nomor. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Peran Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan kasus sengketa tanah adalah :

- a. Putusan pengadilan tentang penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Sukoharjo.
- b. Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan yang di luar pengadilan yang berupa pembatalan hak atas tanah, pencatatan dalam sertifikat/buku tanah, menerbitkan surat/keputusan administrasi pertanahan dilakukan oleh Kantor Pertanahan Sukoharjo.
- c. Sesuai Pasal 72 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011, Kantor Pertanahan Sukoharjo menetapkan beberapa kriteria terhadap kasus pertanahan seperti yang tertera pada peraturan tersebut.

Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo mempunyai strategi khusus untuk meningkatkan kualitas pelayanan dalam menangani sengketa di Kantor Pertanahan, antara lain:

- a. Meningkatkan kemampuan dan sumber daya manusia yang ada dengan ikut

<sup>10</sup> Wawancara dengan Bpk. Sularso, A.Ptnh., MM, Kepala Seksi Bagian Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara

Pertanahan BPN Kab. Sukoharjo. Di BPN Sukoharjo, 18 April 2022

serta dalam diklat-diklat fekmis seperti Diklat Kuasa Hukum dan Diklat Mediator yang diselenggarakan Kantor Pertanahan ataupun lembaga lain dari luar Kantor Pertanahan.

- b. Mengadakan sosialisasi kepada masyarakat untuk melaporkan permasalahan tanah yang dihadapi baik yang bisa dilakukan langsung ke loket pengaduan ataupun secara tertulis kepada Kepala Kantor Petanahan.
- c. Melakukan sosialisasi penanganan masalah pertanahan khususnya melalui jalur mediasi tidak dipungut biaya apapun sehingga ada kesadaran dan antusias masyarakat untuk menyelesaikan masalah pertanahannya.

Proses penyelesaian perkara yang dilakukan di pengadilan memiliki tujuan untuk memulihkan hak seseorang yang telah terganggu atau bahkan dirugikan, mengembalikan keadaan seperti semula. Setiap orang harus mematuhi peraturan perdata agar peraturan hukum perdata dapat berjalan sebagaimana mestinya.<sup>11</sup>

## KESIMPULAN

Dalam menyelesaikan sengketa sertipikat ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dimulai dengan melakukan penyelesaian melalui jalur non litigasi terlebih dahulu. Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo menerima pengaduan dari pihak yang bersangkutan dengan mengajukan permohonan pengaduan kepada Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan menerima permohonan tersebut kemudian Kantor Pertanahan akan melihat atau meninjau data terkait obyek yang menjadi sengketa. Bila perlu Kantor Pertanahan akan ke lokasi untuk melihat langsung obyek tersebut. Akan diketahui bahwa tanah tersebut benar tumpang tindih atau tidak setelah dilakukan survei lokasi. Langkah selanjutnya, pihak Kantor Pertanahan memanggil para pihak yang bersengketa untuk

diberi gambaran obyek yang disengketakan. Penyelesaian secara kekeluargaan menjadi cara yang disarankan oleh Kantor Pertanahan. Pihak Kantor Pertanahan akan menjelaskan keuntungan dan kerugian dalam penyelesaian sengketa secara mediasi atau kekeluargaan tersebut. Keputusan diberikan penuh kepada para pihak melalui kesepakatan para pihak karena Kantor Pertanahan hanya sebagai mediator. Apabila cara mediasi gagal maka para pihak dipersilakan untuk menyelesaikan lewat jalur hukum melalui peradilan non litigasi, namun apabila tidak melalui jalur tersebut masih tidak ditemukan titik terang maka penyelesaian sengketa dilakukan melalui jalur litigasi. Peran Kantor Pertanahan dalam memberi keparian hukum masih diambang karena sengketa sertifikat ganda hanya memiliki kepastian hukum dari Kantor Pertanahan apabila melalui jalur mediasinya berhasil. Karena keputusan dari hasil mediasi yang akan memberi suatu putusan yang memiliki kepastian hukum terhadap sertifikat ganda yang mana akan ada pembatalan sertifikat yang disengketakan. Sebab dalam satu bidang tanah hanya ada satu bukti hak atas tanah. Sedangkan jika penyelesaian melalui lembaga peradilan yang diperoleh ialah kepastian hukum tetap melalui keputusan hakim inkrah

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] Andrian Sutedi, Sertifikat Hak atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- [2] Basyarudin, Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Pihak Ketiga Yang Membeli Tanah dan Bangunan Yang Telah dibebani Hak Tanggungan, CV Jakad Media Publishing, Surabaya, 2021
- [3] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaanya, Djambatan, Jakarta, 2003

<sup>11</sup> Elza Syarief, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012, Hal. 258.



- 
- [4] Elza Syarief, Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012
- [5] Hadjon M. Philipus, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara, Bina Ilmu Surabaya, 2007
- [6] Istijab, Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah, Ayra Luna, Jakarta, 2019
- [7] NM. Wahyu Kuncoro 97, Risiko Transaksi Jual Beli Properti, Jakarta, 2015
- [8] Soedharyo Soimin, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Sinar Grafika Jakarta
- [9] Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah, Edisi I, Prenada Media Jakarta
- [10] Urip Santosa, Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2007
- [11] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- [12] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah  
Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- [14] Indah Siahaan, Kartika. Tanggungjawab Kantor Pertanahan Akibat Dikeluarkannya Sertifikat Ganda Yang Mengandung Cacat Hukum Administrasi (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, Jurnal Sarjana Hukum, 2015
- [15] Usman, Abdul hamid, Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan, 29 Juni 2020
- [16] Wahyu, Adhyakso dkk. Jaminan Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Menurut Ketentuan Perarutan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Dalam Sengketa Pertanahan, UNTAG, Surabaya, Jurnal Akrab, Volume 5 Nomor 1 Edisi 2012