

PENYELESAIAN SENGKETA CACAT OBJEK SERTIFIKAT DENGAN PERBEDAAN PADA PETA AGRARIA DAN TATA RUANG

Retsky Timisela¹

¹ Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia Maluku, Indonesia. E-mail:

retskytimisela9693@gmail.com

Abstract: *This study was conducted to analyze the differences in the area of objects listed on the certificate and the area of objects listed on the Agrarian and Spatial Planning map. Based on the reality that occurs in the process of issuing land certificates or buying and selling land where sometimes the area of objects listed on the certificate does not match that listed on the Agrarian and Spatial Planning map. The purpose of this study was to analyze, discuss and understand the certificate of proof of rights in order to obtain legal certainty. In this study, a normative juridical method was used, namely a method based on primary legal materials such as laws, theories, concepts, and legal principles. And using an empirical normative method that focuses on data, real evidence, and measurable facts on the disputed object to be observed.*

Keywords: *Area of Object; Settlement; Difference; Land certificate.*

How to Site: Retsky Timisela, (2025). Penyelesaian Sengketa Cacat Objek Sertifikat Dengan Perbedaan Pada Peta Agraria Dan Tata Ruang. Jurnal hukum *to-ra*, 11 (2), pp 465-477. DOI. 10.55809/tora.v11i2.589

Introduction

Permasalahan tanah pada masa saat ini adalah permasalahan yang sangat rumit dan luas dalam berbagai segi kehidupan manusia dan memiliki dampak yang besar akan kebutuhan manusia. Masyarakat Indonesia telah mengenal hukum tanah jauh sebelum terbentuknya berbagai aturan hukum tertulis yang mengatur mengenai tanah.

Terbentuknya peraturan yang tertulis mengenai hukum pertanahan lahir pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Undang-Undang Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Pada Pasal 4 ayat (2) menjelaskan bahwa "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud pada 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-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum". Hak atas tanah yang dimaksudkan dalam UUPA adalah memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau memanfaatkan tanah yang diwakilinya. Wewenang yang diberikan kepada pemegang hak ini dapat bersifat umum dan khusus. Wewenang bersifat khusus merupakan pemegang hak atas tanah yang

mempunyai wewenang penggunaan tanahnya sesuai dengan hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik.¹

Hak milik atas tanah dapat dipunyai oleh perseorangan dan badan hukum. Hak milik juga merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh. Hak milik juga dapat beralih dan dialihkan dengan jual-beli, hibah, atau perbuatan lainnya yang harus memenuhi unsur. Untuk memperoleh pemberian jaminan kepastian hukum terhadap hak milik tersebut maka dilakukannya penyelenggaraan pendaftaran tanah atau *rechts cadaster* yang diatur dalam UUPA. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Pendaftaran tanah pada Pasal 19 UUPA meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak yaitu sertifikat. Sertifikat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya.

Sebagai konsekuensi pengakuan negara terhadap hak atas tanah, maka negara berkewajiban memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut, sehingga setiap orang atau badan hukum yang memiliki hak tersebut dapat mempertahankan haknya. Untuk memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum tersebut, Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah. Produk akhir pendaftaran tanah adalah sertifikat hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah memiliki fungsi utama, yaitu sebagai alat pembuktian yang kuat, tidak mutlak.

Sertifikat berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat di dalam bukti pemilikan. Sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Dengan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain.²

Perlindungan hukum yang diberikan kepada setiap pemegang hak atas tanah merupakan konsekuensi terhadap pendaftaran tanah yang melahirkan sertifikat. Untuk itu setiap orang atau badan hukum wajib menghormati hak atas tanah tersebut. Sebagai suatu hak yang dilindungi oleh undang-undang, maka penggunaan dan pemanfaatan tanah milik orang atau badan hukum lain, wajib dilakukan sesuai dengan peraturan

¹ Urip Santoso, S.H., M.H, (2012), *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hlm. 92.

² Adrian Sutedi, (2006), *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah*, Bina Cipta, Jakarta, hlm. 23

perundang-undangan yang berlaku pada dasarnya tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang. Seiring dengan perubahan transformasi tanah maka perubahan itu juga diikuti dengan masalah-masalah tanah yang selalu hadir dalam kehidupan masyarakat saat ini.

Dan pada realita yang terjadi saat ini adalah banyak perbedaan yang terdapat pada luas, letak, batas, dan status pada sertifikat dengan peta yang dimiliki oleh Badan Pertanahan Nasional atau Agraria dan Tata Ruang. Problematika batalnya sertifikat hak atas tanah yang menyebabkan batalnya kepemilikan seseorang atas sertifikat tersebut adalah cacatnya objek. Cacat objek bisa merupakan ketidakjelasan letak, luas, batas maupun status yang terdapat pada sertifikat.³

Banyak sekali perkara yang menunjukkan bahwa terhadap sertifikat terdapat banyak masalah. Salah satunya yang terjadi di Desa Siwang, Kota Ambon, yang mana dalam hal ini menyangkut sengketa cacat objek pada sertifikat yang dimiliki oleh S.T selaku pembeli yang diperoleh berdasarkan jual-beli tanah dari H.S selaku penjual pada tahun 2024. Pada sertifikat tersebut dicantumkan luas tanahnya 500 m² tetapi luas tanah ini berbeda dengan yang terdapat pada peta Agraria dan Tata Ruang yang dimana setelah dilakukan pengecekan pada kantor notaris oleh pembeli, luas tanah pada lokasi yang dibeli oleh S.T ini hanya sebesar 120 m² karena perbedaan luas ini maka pembeli melakukan pengaduan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon untuk memperoleh solusi dan/atau penyelesaian atas sengketa tanah tersebut.

Discussion

Tata Cara Memperoleh Hak Milik atas Tanah Menurut Peraturan Perundang Undangan (Undang-Undang Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

Untuk memperoleh hak milik atas tanah ini dapat terbagi menjadi dua bagian yaitu secara Derivatif dan secara Orginair. Secara Derivatif yaitu, suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah Hak Milik, misalnya jual beli, tukar-menukar, hibah, pewarisan. Dengan terjadinya perbuatan hukum tersebut, maka Hak Milik atas tanah yang sudah ada beralih atau berpindah dari subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lain. Dengan demikian untuk memperoleh hak atas tanah secara *derivative* berhubungan dengan adanya peralihan hak, hal mana berarti bahwa atas tanah tersebut telah ada pihak yang menguasai sebelumnya dan dalam hal hak atas tanah tersebut telah terdaftar (mempunyai sertifikat), maka peralihan haknya membutuhkan akta peralihan hak (akta jual-beli, akta tukar menukar, akta hibah) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk kemudian didaftarkan peralihan hak atas nama orang yang menerima peralihak hak tersebut pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.

³ D. Romi Sihombing, S.H., M.H., C.L.I., (2022), Cacat Administrasi Pembatalan sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan, Kencana, Jakarta, hlm. 217.

Cara *originair* dimaksudkan bahwa hak atas tanah tersebut diperoleh secara asli (*originair*) artinya tanah tersebut belum pernah dikuasai atau dimiliki oleh siapa pun. Contohnya seperti Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat, Hak Milik atas tanah terjadi karena penetapan Pemerintah, dan Hak Milik atas Tanah yang terjadi karena Ketentuan Undang-Undang.

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu :“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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 sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagibidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.⁴

Penjelasan dari pengertian pendaftaran tanah tersebut sudah dijelaskan lebih lanjut, bukan saja untuk pertama kali harus didaftarkan tetapi setiap peralihan hak kemudian juga harus dicatat dalam pembukuan tanah. Surat-surat pendaftaran akan diberikan berupa surat-surat tanda bukti hak.

Defenisi dari pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi : pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 19 ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah meliputi :

- Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah.
- Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁵

Sengketa Sertifikat Karena Cacat Objek

Sengketa adalah perbedaan pendapat mengenai ; keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti hak milik. Adapun pihak-pihak yang berkepentingan adalah pihak-pihak yang merasa mempunyai hubungan hukum dengan bidang tanah tertentu atau pihak lain yang berkepentingan terpengaruh dengan status tanah tersebut.

⁴ Arba, Suryani. A, Asmara. G, 2021, “Sistem Pendaftaran Tanah Yang Berlaku Di Indonesia”, *Prosiding PEPADU 3* (1) : 395-401.

⁵ Manthovani R, Istiqomah I, 2021, Pendaftaran Tanah Di Indonesia, “Jurnal Magister Ilmu Hukum” 2 (2) : 23

Munculnya masalah atau sengketa pertanahan secara objektif berkaitan dengan tingginya peningkatan jumlah penduduk, luasnya tanah yang tersedia ataupun terbatas. Ketidakseimbangan kepentingan antara berbagai pihak dalam kehidupan sosial masyarakat dan kurangnya kesadaran hukum masyarakat dalam bidang pertanahan khususnya, serta kurang sempurnanya administrasi dan manajemen pertanahan sering menjadi pemicu terjadinya sengketa tanah.

Dalam pendaftaran tanah diperlukan kepastian data fisik obyek tanahnya (letak, batas, luas, penggunaan) maupun kepastian data yuridis subyek tanah (riwayat, penguasaan dan kepemilikannya serta pihak yang memberi keterangan kebenaran penguasaan tanah tersebut). Pasal 31 ayat (1) PP No 24 tahun 1997 menyatakan, “ sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Sertifikat tanah hak milik wajib berisikan dua bagian utama yaitu Buku Tanah dan Surat Ukur.

Secara umum sengketa tanah ini dapat terjadi karena beberapa faktor yaitu :

1. Peraturan yang belum lengkap
2. Ketidakesesuaian peraturan
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap
5. Data tanah yang keliru
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah
7. Transaksi tanah yang keliru
8. Ulah pemohon hak atau
9. Adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 26 dan Pasal 27 mengatur tentang kegiatan yang meliputi pengumpulan, pengolahan dan penyajian data fisik dan yuridis serta persengketaan yang terjadi.

A. Sengketa Data Fisi

Sengketa Data fisik ini membahas mengenai sengketa yang berkaitan dengan keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang sudah didaftar termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sengketa yang termasuk dalam kategori ini adalah:

- a. Sengketa batas yaitu menyangkut terjadinya kesalahan pengukuran batas-batas bidang tanah yang disebabkan tidak adanya kesepakatan antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pemilik tanah yang berbatasan.
- b. Sengketa ganti kerugian yaitu menyangkut kesepakatan besarnya nilai ganti rugi serta tata cara pembayarannya.

B. Sengketa Data Yuridis

Sengketa data yuridis membahas mengenai sengketa yang berkaitan dengan status hukum tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar. Sengketa yang masuk dalam kategori ini adalah sebagai berikut:

- a. Sengketa waris
- b. Sengketa pengaturan penguasaan tanah
- c. Sengketa sertifikat ganda

Probematika yang sering terjadi pada kasus pertanahan adalah adanya perbedaan luas tanah pada sertifikat dan luas tanah pada lokasi. Masalah seperti ini yang mengharuskan pemohon untuk mengajukan permohonan pengukuran ulang ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena luas tanah yang tidak sesuai sehingga BPN dalam melaksanakan pengukuran ulang harus menghadirkan pemilik tanah yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah tersebut.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 43 ayat 2 menyatakan bahwa “Dalam hal terdapat bidang tanah terdaftar yang belum tepat terpetakan posisi bidang tanahnya pada peta pendaftaran tanah, wajib dipetakan kembali (*re-plotting*)”. Pemetaan kembali (*re-plotting*) berdasarkan pengembalian batas atau rekonstruksi batas dilakukan dengan pertimbangan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap subjek dan objek hak atas tanah. Kepastian hukum mengenai subyek hak atas tanah adalah kepastian haknya (status tanah), siapa yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian hukum mengenai obyek hak atas tanah adalah kepastian mengenai Letak, Batas, dan Luas.

Selain itu pemahaman terhadap berbagai masalah pertanahan dapat dijadikan tolak ukur dalam upaya penyelesaian sengketa pertanahan. Mekanisme penyelesaian sengketa pada umumnya ditempuh oleh Badan Pertanahan Negara (BPN) adalah sebagai berikut :

1. Bila ditemukan cacat administratif karena adanya kekeliruan data awal, maka koreksi administratif dilakukan oleh BPN.
2. Bila kedua belah pihak saling terbuka, diusahakan musyawarah yang difasilitasi oleh BPN.
3. Bila sengketa melibatkan instransi sektoral, diupayakan koordinasi antarsektor.
4. Bila semua usaha telah menemui kegagalan, utamanya bila objek sengketa berkenan dengan masalah “hak” yang berkaitan dengan kebenaran material, maka upaya terakhir adalah melalui pengadilan.⁶

⁶ Maria S.W. Sumardjono, (2009), “Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya”, Kompas, Jakarta, hlm 113.

Peran Kantor Pertanahan Dalam Menangani Sengketa Cacat Objek Pada Sertifikat Dan Peta Agraria Dan Tata Ruang

Seiring dengan perkembangannya zaman, kebutuhan manusia akan tanah pun semakin meningkat. Kebutuhan akan tanah terkadang tidak sebanding dengan ketersediaan tanah pada saat ini hal inilah yang secara tidak langsung telah memicu adanya persaingan untuk mendapatkan tanah.

Sengketa pertanahan merupakan sebuah hal yang sering dijumpai saat ini dan dapat menimbulkan kerugian materiil dan imateril. Pada prinsipnya penyelesaian sengketa tanah telah diatur dalam Keputusan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan yang telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yang kemudian diganti dengan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, sehingga peraturan tersebut yang menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan menjalankan tugas dalam melakukan penyelesaian sengketa dan konflik tanah.

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan karena Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan dianggap tidak berjalan secara efektif.

Sengketa atau konflik tanah yang terjadi, masyarakat diberikan pilihan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut melalui jalur litigasi dan jalur non litigasi, akan tetapi hingga saat ini cenderung ketika terjadi sengketa, konflik dan perkara pertanahan masyarakat lebih memilih jalur litigasi sebagai cara terbaik dalam menyelesaikan sengketa, konflik dan perkara pertanahan tersebut. Padahal Pemerintah telah memberikan akses kepada masyarakat ketika terjadi sengketa atau konflik pertanahan masyarakat dapat melakukan penyelesaian sengketa atau konflik tersebut tanpa harus melalui proses peradilan, yang mana apabila melalui proses peradilan tersebut membutuhkan biaya yang tinggi dan waktu yang relative lebih lama.⁷

Alternatif penyelesaian sengketa tanah melalui jalur litigasi ini terdapat dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004 Tentang Peradilan Umum dan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Pada Peradilan Umum menjelaskan bahwa Peradilan Umum yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara-perkara perdata termasuk didalam penyelesaian sengketa mengenai tanah sebagai bagian dari masalah-masalah hukum perdata pada umumnya. Sedangkan pada

⁷ Abd. Mu'min, Andri Pranata, 2020, Peran Kantor Pertanahan Kota Samarinda Dalam Penyelesaian Sengketa Dan Konflik Pertanahan, "Yuriska: Jurnal Ilmu Hukum", 12 (2) : 154.

Peradilan Tata Usaha Negara ini lebih berfokus pada penyelesaian sengketa tanah yang bersifat administratif.

BPN menyebutkan penyebab sengketa tanah ditinjau dari segi permasalahannya dapat di bagi kedalam beberapa bagian, yaitu :

- 1) Kurang tertibnya administrasi pertanahan.
- 2) Seiring dengan waktu nilai ekonomi tanah semakin hari semakin meningkat dengan cepat.
- 3) Kondisi masyarakat yang makin menyadari dan mengerti kepentingan akan haknya.
- 4) Iklim keterbukaan sebagai satu kebijaksanaan yang sering digariskan oleh pemerintah.
- 5) Masih adanya oknum-oknum aparat pemerintah yang belum menyadari dan belum dapat menangkap aspirasi masyarakat.
- 6) Adanya pihak-pihak yang menggunakan kesempatan untuk mencari keuntungan materiil yang tidak wajar atau menggunakannya untuk kepentingan politik.

Administratif yang seperti ini dapat terjadi karena adanya perbuatan sepihak pemerintah/instansi pemerintah. Pada saat berita acara pengukuran data fisik dan data yuridis ini masih belum disetujui namun telah dilakukan penerbitan terhadap sertifikat tersebut tentu saja melanggar prosedur atau aturan yang telah dibuat. Artinya adalah sertifikat yang telah dikeluarkan tersebut apabila tidak sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang dimulai dari pengumpulan, pengolahan, dan penyajian data fisik dan data yuridis dalam penerbitan sertifikat maka tidak dapat menjamin adanya kepastian hukum. Selain itu penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi ini terdapat juga kekurangannya seperti membutuhkan biaya yang besar dan waktu yang lama dalam proses penyelesaian sengketa.

Selain alternatif penyelesaian sengketa pertanahan secara litigasi, terdapat juga penyelesaian sengketa secara Non Litigasi yang berarti penyelesaian sengketa tanah diluar peradilan. Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, mengartikan bahwa Alternatif Penyelesaian Sengketa sebagai lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak yakni Penyelesaian di luar pengadilan dengan cara Negosiasi, Mediasi, Konsolidasi atau penilaian ahli.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan membagi sistem penanganan dalam penyelesaian sengketa tanah yang terjadi pada masyarakat dapat dilakukan berdasarkan

- Inisiatif dari Kementrian.

Dalam melaksanakan penyelesaian sengketa tanah berdasarkan inisiatif dari kementerian, maka kementerian melaksanakan pemantauan untuk mengetahui sengketa dan konflik yang terjadi dalam suatu wilayah tertentu.

Pemantauan tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Dirjen terhadap pengaduan atau pemberitaan pada surat kabar terkait sengketa dan konflik yang terjadi.

Dalam hal hasil pemantauan perlu ditindaklanjuti, Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan kegiatan penyelesaian Sengketa dan Konflik.

- Pengaduan Masyarakat.

Pada Pasal 6 ini menjelaskan tentang pengaduan masyarakat. Dalam melaksanakan penyelesaian sengketa tanah berdasarkan pengaduan masyarakat, kementerian menerima pengaduan terkait sengketa dan konflik.

Jika kita mengaitkan sengketa kasus pertanahan ini dengan penyelesaiannya yang terdapat pada Pasal 11 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan bahwa sengketa atau konflik yang menjadi kewenangan kementerian meliputi :

- a) Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
- b) Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
- c) Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
- d) Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar;
- e) Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan;
- f) Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- g) Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti;
- h) Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan;
- i) Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin;
- j) Penyalahgunaan pemanfaatan ruang; atau
- k) Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Untuk penyelesaian sengketa dan konflik pada pertanahan berdasarkan Pasal 11 tidak semua menjadi kewenangan Kementerian Pertanahan untuk itu dilakukannya analisis untuk mengetahui kewenangan kementerian pertanahan dan kewenangan instansi lain dalam menyelesaikan sengketa dan konflik tanah.

Tetapi apabila berdasarkan pada pengaduan masyarakat tentang sengketa tanah, maka pihak Kementerian Pertanahan mempunyai kewenangan untuk melakukan penerimaan terhadap pengaduan tersebut dan menganalisis untuk memperoleh solusi atau penyelesaian sengketa tanah yang diterima dan menyampaikan penjelasannya kepada pihak melakukan pengaduan. Seperti yang terdapat pada Pasal 14 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dan apabila dalam sengketa tersebut dapat ditangani oleh tim, maka Kepala Kantor Wilayah BPN dapat membentuk tim penyelesaian sengketa.

Peran Subjek Dalam Membeli Tanah Agar Tidak Menimbulkan Sengketa

Peralihan atas tanah dapat terjadi melalui berbagai cara seperti tukar menukar, jual-beli, hibah, pewarisan, pertaan dalam modal. Pada pelaksanaanya yang sering dipakai adalah jual-beli atas objek. Untuk itu selain peran BPN dalam menyelesaikan sengketa tanah, agar mencegah terjadinya sengketa tanah tersebut maka dapat dimulai dengan subjek atau pembeli yang perlu memperhatikan beberapa aspek didalam pembelian tanah. Aspek-aspek tersebut terdiri dari :

1. Mengecek Kondisi Tanah

Sebelum melakukan pembelian hal pertama yang harus diperhatikan adalah mengecek kondisi tanah. pengecekan tanah tersebut dapat terkait dengan apakah tanah terletak disamping jalan raya, disamping sungai atau tempat yang lain. Hal tersebut harus dilakukan karena berpengaruh pada kenyamanan penggunaan tanah. Apabila digunakan untuk tempat tinggal, akan lebih baik memilih tempat yang tidak terlalu jauh dari keramaian. Selain itu yang harus dicek juga adalah keamanan lingkungan tanah tersebut. Tanah yang bagus adalah tanah yang berada pada tempat yang strategis. Hal penting yang harus dicek juga adalah terkait dengan rencana pengembangan kedepan. Sebaiknya pembeli harus melihat program pemerintah yang berjalan berkaitan dengan pelebaran jalan, pembangunan gedung pemerintah dan program lainnya.

2. Mengukur Tanah

Pengukuran tanah ini diperlukan untuk mengetahui luas tanah yang dibeli sesuai dengan apa yang tertulis pada surat tanah atau sertifikat. Hal yang harus tertuang jelas pada surat tanah atau sertifikat adalah luas tanah, batas-batas tanah, keadaan tanah. Untuk melakukan pengukuran tanah pembeli dapat menghubungi BPN di wilayah tersebut untuk melakukan pendampingan dalam pengukuran tanah. hal yang perlu dilakukan saat pengukuran tanah adalah menghadirkan penjual tanah, penjual menunjukkan batas-batas yang mendapat persetujuan dari pihak yang berbatasan dengan tanah, setelah itu dibuatlah batas tanah.

3. Melakukan Pemeriksaan Surat-Surat

Perlu dipastikan bahwa surat dari tanah yang dibeli adalah sah menurut hukum yang berlaku. Kemudian harus dipastikan apakah tanah tersebut masih terikat hak tanggungan dengan bank.pastikan juga bahwa penjual adalah orang memiliki hak penuh terhadap tanah.

4. Pemeriksaan Oleh PPAT

Untuk memastikan apakah sertifikat tersebut sah atau tidak, hal yang paling penting dilakukan adalah melakukan pengecekan ke PPAT. PPAT akan memeriksa keaslian sertifikat tersebut ke BPN untuk mengetahui kondisi tanah tersebut, apakah tanah dalam sengketa atau tidak, dan dalam penjaminan dengan pihak lain atau tidak.

Conclusion

Masalah sengketa pertanahan ini perlu diatasi dengan sangat cermat dan sungguh-sungguh agar dapat memperoleh suatu penyelesaian yang menghasilkan suatu kepastian hukum dan tidak merugikan masing-masing pihak. Untuk itu Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini sebagai suatu lembaga negara yang menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah wajib melaksanakan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar menghindari sengketa-sengketa pertanahan lainnya yang terjadi. Karena penyelesaian sengketa pertanahan ini dapat diselesaikan dengan dua alternatif yaitu penyelesaian sengketa secara litigasi dan non litigasi. Selain Badan Pertanahan Nasional dan alternatif penyelesaian sengketa yang digunakan, sebaiknya kita sebagai subjek atau pembeli harus dengan cermat memperhatikan tanah atau objek yang akan dibeli secara cermat agar tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari yang dapat merugikan kita sendiri sebagai pembeli.

References

- Abd. Mu'min, Andri Pranata, 2020, Peran Kantor Pertanahan Kota Samarinda Dalam Penyelesaian Sengketa Dan Konflik Pertanahan, "Yuriska: Jurnal Ilmu Hukum", VOL 12 (2) : 2085-7616
- Adrian Sutedi, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah*, Bina Cipta, Jakarta.
- Arba, Suryani. A, Asmara. G, 2021, "Sistem Pendaftaran Tanah Yang Berlaku Di Indonesia", *Prosiding PEPADU*, VOL 3 (1) : 395-401
- D. Romi Sihombing, S.H., M.H., C.L.I, 2022, *Cacat Administrasi Pembatalan sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*, Jakarta; Kencana,
- Manthovani R, Istiqomah I, 2021, Pendaftaran Tanah Di Indonesia, "Jurnal Magister Ilmu Hukum", VOL 2 (2) : 23
- Maria S.W. Sumardjono, 2009, "Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya", Kompas, Jakarta.
- Urip Santoso, S.H., M.H, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta; Kencana