

Constitutio: Jurnal Riset Hukum Kenegaraan & Politik



P-ISSN: 2961-9238 / E-ISSN: 2961-8983

Volume 3 Nomor 1, Juni 2024

<https://ejournal.staindirundeng.ac.id/index.php/constitutio>

**SENGKETA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT LAHAN
BPN KUBU RAYA TERIMA 30 TUNTUTAN PTUN**

Pinkan Putri Ramadanti
Institut Agama Islam Negeri Pontianak
Email : pinkanputri2000@gmail.com

ABSTRACT

Land registration aims to establish legal certainty and rights in land ownership. However, this is actually a significant setback, as there are many problems associated with properly proving land ownership. The presence of overlapping land ownership can create legal uncertainty for rights holders. One of the linked land rights certificates was held in Sungai Raya, Kakap, Amabakang and Rasau Jaya sub-districts. However, BPN Kubu Raya now maps and addresses several overlapping issues. There are approximately 30 cases of overlapping certificates to be sent to the National Court of First Instance (PTUN). As a result, the head of the Kubu Raya BPN office began to collect information and analyze the linked geographic areas, as well as the people who locate them. To resolve conflicts, a field survey should be conducted to identify the land claimed for certification, in addition to historical land surveys. Dispute resolution should be done as carefully as possible because there are many benefits to be enjoyed such as a shorter and hassle free procedure, much lower cost and also less time compared to resolving disputes with judges in court.

Keyword: Legal certainty; Land Ownership Rights; Overlapping Freehold Certificates

ABSTRAK

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan hak milik atas tanah. Namun kenyataannya justru sebaliknya, karena banyak masalah yang terkait dengan bukti kepemilikan tanah yang tumpang tindih. Adanya tumpang tindih kepemilikan tanah dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi penggugat. Salah satu kasus tumpang tindih sertifikat tanah terjadi di Kecamatan Sungai Raya, Kakap, Ambawang dan Rasau Jaya. Namun, kini BPN Kubu Raya sibuk memetakan dan menyelesaikan beberapa kasus yang tumpang tindih. Adapun kasus tumpang tindih akta yang sampai ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) jumlahnya sekitar 30 proses. Oleh karena itu, Kepala Kantor BPN Kubu Raya mulai melakukan pendataan dan verifikasi wilayah tumpang tindih, serta orang-orang yang mengajukannya. Untuk menyelesaikan perselisihan, data harus diperiksa di lapangan untuk mengetahui lebih jauh tentang tanah yang diajukan untuk sertifikat, serta dalam kasus survei sejarah tanah. Penyelesaian sengketa sedapat mungkin harus bersifat konsultatif karena banyak keuntungan yang dapat diperoleh antara lain proses yang singkat dan tidak berbelit-belit, biaya yang relatif lebih murah dan juga waktu yang relatif lebih singkat dibandingkan penyelesaian sengketa melalui jalur hukum.

Kata Kunci: *Kepastian Hukum; Hak atas Kepemilikan Tanah; Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik*

PENDAHULUAN

Pada masa pemerintahan Kubu Raya. Dalam kehidupan kita di tengah-tengah masyarakat, masih banyak permasalahan yang berkaitan dengan harta kekayaan yang timbul karena belum adanya kepastian hukum tentang suatu harta benda, seperti misalnya. B. adanya sengketa di bidang properti bahkan setelah pendaftaran hak dasar. Seperti dalam kasus Kabupaten Kubu Raya, akta kepemilikan tanah yang tumpang tindih ditemukan di mana dua/lebih akta kepemilikan sebagian atau seluruhnya berada di properti yang sama. Keadaan yang tumpang tindih ini tidak menimbulkan kepastian hukum bagi pemilik hak milik, karena surat-surat yang mengalami tumpang tindih itu membuktikan dalam hal terjadi pembuktian terbalik bahwa hartanya sudah memiliki akta sementara atas harta yang menjadi haknya. seluruhnya atau sebagian sama. di bagian lain negara dapat dikatakan memiliki kekurangan hak administratif dalam outputnya.

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24 ayat 7 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (“Permen ATR/BPN 11/2016”).

Kabupaten Kubu Raya merupakan salah satu kabupaten yang memiliki kasus tumpang tindih lahan paling banyak dibandingkan kabupaten/kota Kalimantan Barat lainnya, dari tahun 2013 hingga Agustus 2014 terdapat 27 kasus tumpang tindih lahan. Kasus tumpang tindih sertifikat tersebut dapat terjadi karena BPN yang ceroboh dan tidak tertib dalam menyimpan berkas di kantor. BPN selalu meminta maaf kepada masyarakat bahwa hal tersebut merupakan kesalahan manusia. Adapun arti sertifikat yang tumpang tindih, sertifikat yang menggambarkan properti yang sama, jika ada sertifikat yang tumpang tindih, harus dibatalkan. Keputusan Menteri Pertanian no. 3 Tahun 1999, pasal 1 ayat 12, menyebutkan alasan pencabutan sertifikat dapat dibatalkan karena keputusan tersebut mengandung cacat administratif. Konflik tanah merupakan konflik yang tidak kunjung usai dari tahun ke tahun. Salah satu konflik tanah yang paling sering terjadi adalah kasus hibah yang tumpang tindih di negara yang sama. Terkadang dua sertifikat hingga tiga atau lebih sertifikat. Ini menjadi jelas ketika kita melihat peraturan properti.

METODE PENELITIAN

Pendekatan yang digunakan dalam analisis artikel ini adalah pendekatan kuantitatif, yaitu kata sifat yang berarti sesuatu yang dapat diukur. Kuantitatif mengacu pada kuantitas yang dapat diukur. Penelitian kuantitatif adalah kebalikan dari penelitian kualitatif, yang melibatkan pengumpulan dan analisis data non-numerik. Lebih detail dan mendalam karena penelitian ini berfokus pada kualitas. Hasil penelitian dapat menggambarkan gambaran realistik dunia sosial yang dialami informan ketika tidak dapat diukur secara numerik.

Keadaan tumpang tindih ini tidak menciptakan kepastian hukum bagi para pemegang sertipikat hak atas tanah, karena sertipikat yang mengalami tumpang tindih ini, jika terbukti sebaliknya, ternyata negara yang dimilikinya sudah mengeluarkan sertipikat, sehingga negara tersebut menimbulkan kontradiksi. Milik Anda sama secara keseluruhan atau sebagian. Untuk bagian lain, dapat dikatakan bahwa alasannya memiliki celah administratif dalam perumusannya. BPN Kubu Raya telah memetakan dan menyelesaikan beberapa kasus yang tumpang tindih. Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) harus mendengar tentang penerbitan sertifikat yang tumpang tindih.

PEMBAHASAN

Pemerintah Kabupaten Kubu Raya, Kalimantan Barat telah membentuk Tim Pengawasan Perkebunan dan Penguasaan Lahan (TP4L) untuk menangani berbagai permasalahan tumpang tindih lahan yang terjadi di provinsi tersebut. Ada banyak contoh tumpang tindih lahan di Kubu Raya. Atau antara pemerintah kota dan perusahaan atau properti yang dimiliki oleh pemerintah kota itu sendiri. Untuk mengatasi permasalahan pertanahan dan permasalahan lahan pertanian rakyat,

Pemerintah Kabupaten Kubu Raya juga bekerja sama dengan Badan Pertanahan untuk mensosialisasikan permasalahan pertanahan terkini kepada semua pihak. Saat ini Pemerintah Kabupaten Kubu Raya telah membentuk yang dikenal dengan Tim Pengawasan Lahan Perkebunan (TP4L) dimana kami melatih tim tersebut untuk menyelesaikan sengketa lahan yang masih terjadi di Kabupaten Kubu Raya. penyelesaian masalah membutuhkan waktu dan belum tentu cepat. Pemerintah Kabupaten Kubu Raya mengatakan telah melakukan pertemuan dengan BPN setempat, Pemkab Pontianak dan Pemprov Kalbar untuk membahas berbagai persoalan lahan yang tumpang tindih di Kabupaten Kubu Raya. untuk mengatasi masalah tumpang tindih lahan yang ada di kabupaten ini. Seperti yang terjadi antara Jalan Ahmad Yani II dan C Secondary, sebenarnya banyak terjadi tumpang tindih lahan dan tentunya jika tidak diselesaikan akan terus menimbulkan sengketa.

Secara lebih terinci, Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan mengklasifikasikan akar konflik/masalah pertanahan, sebagai berikut:

a.Kasus Penguasaan dan Pemilikan

Sengketa tanah yang berkaitan dengan tanah dan masalah kepemilikan meliputi sengketa berdasarkan perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status kepemilikan tanah tertentu yang tidak atau tidak terikat hak (tanah negara) atau yang melekat hak oleh pihak tertentu. Konflik yang muncul antara lain:

- 1) Masalah harta warisan antar perseorangan, seperti B.: a) keinginan suatu pihak untuk menguasai seluruh harta warisan/warisan; b) tanah tersebut diurus oleh hanya satu ahli waris atau lebih, ahli waris lain yang tinggal di wilayah lain; c) Surat Keterangan Hukum Waris/Kepala Desa/Lurah/Kalurat Hukum Waris masih diakui sebagai syarat lengkap pendaftaran tanah bagi orang Indonesia dan hanya menerangkan satu ahli waris atau lebih tanpa menjelaskan keadaan yang sebenarnya; d) penggunaan bukti kepemilikan palsu; e) BPN memproses penghitungan/pendaftaran klaim berdasarkan dokumen waris dan kepemilikan palsu; dan (f) tidak ada kewajiban atau kewenangan untuk memeriksa keabsahan surat-surat warisan, baik yang asli maupun yang dikeluarkan oleh kepala desa, lurah dan camat.
- 2) Masalah properti akibat jual beli antara swasta karena: a) tanah berasal dari masalah hutang dengan akta kepemilikan; (b) debitur memberi kuasa untuk menjual utangnya dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran dan menyerahkan suatu sertifikat sebagai jaminan; (c) surat kuasa digunakan oleh kreditur untuk akta jual beli selama debitur masih memenuhi kewajibannya; dan d) BPN tidak berwenang atau berkewajiban untuk meninjau kembali akta jual beli tersebut.

- 3) Masalah kepemilikan harta gonogini karena: a) harta tersebut dialihkan kepada pihak lain tanpa persetujuan pemilik bersama; dan b) tidak ada persetujuan dari salah satu pihak karena perkawinan putus/bercerai.
- 4) Masalah penguasaan dan penguasaan berdasarkan bukti adanya hak rangkap berdasarkan hak yang berbeda/lama.
- 5) Soal penguasaan dan pemilikan tanah bekas tanah air barat hak antara perseorangan atau perseorangan dengan badan hukum. Penyebab konflik dalam kategori ini antara lain: a) tanah-tanah negara yang dulunya merupakan hak Barat tidak dikuasai oleh bekas pemegang hak melainkan oleh pihak lain (masyarakat); (b) hak-hak dialihkan kepada individu atau entitas pengendali lainnya, yang menerima kompensasi dari pengendali fisik, sedemikian rupa sehingga mantan pemilik barat atau ahli warisnya menuntut pengembalian tanah atau kompensasi; dan (c) lokasi dan nilai tanah yang sebelumnya dimiliki oleh Barat yang terkena masalah tersebut secara umum menjadi tinggi.
- 6) Tanah negara antara badan hukum dan badan hukum.
- 7) Masalah pemilikan tanah untuk perkebunan dengan hak pakai hasil (HGU) oleh rakyat (masalah masyarakat dengan badan hukum swasta), terdiri dari: diambil alih oleh Belanda; b) kebun tidak ditanami dan dianggap terbengkalai; dan c) masyarakat membutuhkan tanah.
- 8) Penguasaan rakyat atas tanah pengembang dengan Hak Guna Bangunan (HGB) yang belum digunakan karena: a) izin sewa yang diberikan kepada pengembang terlalu besar; (b) pengembang tidak segera mengembangkan tanah yang telah dibebaskan dan telah diterbitkan HGB tersebut; dan (c) promotor dalam kesulitan keuangan.
- 9) Penguasaan tanah di kawasan hutan oleh rakyat dan tuntutan hak timbul dari: a) Penguasaan rakyat yang sudah lama ada; b) inventaris diatur sepenuhnya; c) tatanan wilayah kecamatan adalah perumahan; dan (d) terdaftar sebagai properti hutan pada daftar Departemen Kehutanan.
- 10) Penguasaan tanah/milik BUMN oleh rakyat. Adanya tuntutan hak rakyat atas harta Badan/BUMN, sehingga menimbulkan konflik karena: a) hak atas tanah atas harta kekayaan BUMN yang dinasionalisasi tidak didaftarkan; b) Tanah aset BUMN akibat nasionalisasi tidak dikuasai/dimanfaatkan dan dikuasai oleh warga masyarakat untuk dijadikan pemukiman; c) Barang milik negara yang dinasionalisasi tidak akan dicantumkan sebagai barang dalam daftar inventaris barang milik BUMN/Kementerian Keuangan; d) keterangan formulir harta benda di kantor catatan sipil tidak menunjukkan adanya hubungan hukum antara BUMN/pemerintah dengan bangunan lama; e) tanah milik negara/BUMN yang dibeli tidak segera digunakan, hak sedang diproses, dokumen pengadaan tanah tidak lengkap; dan (f) pemerintah kurang memperhatikan asetnya.
- 11) Masalah kepemilikan tanah terkait konversi. Rakyat menuntut agar tanah hak milik yang semula dicabut oleh rakyat: a) konversi merupakan perubahan hak

yang terjadi karena undang-undang, sehingga proses perubahan tanah bersih lama dan hak milik ulayat menjadi hak milik (UUPA) tidak diperlukan untuk menyelidiki situasi properti fisik di atas tanah; b) keadaan fisik tanah milik perseorangan diperiksa oleh penduduk sebelum diubah menjadi pemukiman; dan c) anggota masyarakat tidak dapat menuntut hak, pemegang hak tidak dapat menggunakan tanah tersebut.

Penyelesaian melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN), dilakukan melalui langkah-langkah:

a. Adanya pengaduan

Sengketa hak atas tanah timbul sebagai akibat adanya tuntutan atau keberatan dari perorangan/badan hukum yang memonopoli kebenaran mencari keputusan dari administrasi pemerintahan Badan Pertanahan Nasional, bilamana keputusan pejabat tersebut dianggap melanggar hak milik mereka. sebidang tanah tertentu. Desa. Desa. Jenis-jenis tanah ada bermacam-macam, seperti status tanah, siapa yang berhak atas tanah itu, keberatan atas tanda bukti jual beli yang menjadi dasar pemberian hak, atau masuk dalam daftar tanah. tanah-tanah yang dipersengketakan atau disengketakan dengan disertai bukti-bukti dan meminta persetujuan dengan harapan agar pengalihan tanah-tanah tersebut dapat dihindari agar tidak merugikan penggugat.

b. Penelitian dan pengumpulan data

Setelah berkas pengaduan diterima, pejabat yang berwenang memeriksa data/catatan dan hasil di wilayah/konteks fisik yang dikuasainya untuk menentukan layak atau tidaknya pengaduan untuk diproses lebih lanjut.

c. Pencegahan (mutasi)

Pengalihan tidak boleh dilakukan untuk melindungi secara hukum kepentingan orang atau badan yang memiliki tanah yang disengketakan. Apabila diperlukan, setelah dilakukan pemeriksaan oleh kepala kantor negara setempat, barang yang dipersengketakan dapat diblokir atau segala bentuk perubahan (mutasi) barang yang dipersengketakan dapat dicegah/dihentikan sementara.

d. Musyawarah

Penyelesaian yang dirundingkan merupakan langkah untuk mendekatkan pihak-pihak yang berkonflik, seringkali menempatkan Badan/Kantor Negara sebagai mediator dalam penyelesaian damai ini, yang memerlukan sikap tidak memihak dan bukan sikap menekan, melainkan usulan cara untuk datang dengan solusi untuk masalah tersebut.

e. Pencabutan/Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang

Tanah BPN Pemandu. Penanganan dan penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya tempat penelitian penulis dilakukan oleh Bagian

Konflik dan Sengketa. Departemen ini dipimpin oleh seorang kepala departemen dan membawahi dua sub departemen, yaitu sub departemen Operasional dan sub departemen Perselisihan dan Konflik yang masing-masing dipimpin oleh seorang kepala departemen dan membawahi beberapa pegawai. Prosedur penyelesaian dan penyelesaian sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya dilakukan apabila ada keberatan/keberatan terhadap sertipikat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya, Kepala Dinas beserta jajarannya menanyakan dan meneliti dasar penerbitannya. dari hak sertifikat yang disengketakan, yang didefinisikan dalam bentuk berita. Apabila pencarian dan pembuktian catatan-catatan hukum dirasa cukup, pihak yang berselisih (penggugat) beserta pemegang sertipikat hak atas tanah akan diundang ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya pada tanggal yang telah ditentukan dan selama satu setengah jam. mediasi. pihak yang bersengketa harus membuktikan hak milik atas tanah tersebut. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya sebagai mediator bertindak netral dan tidak memihak salah satu pihak yang bersengketa. Mediasi adalah pengurusan sengketa tanah yang dilakukan dengan cara mengadakan mufakat antara kedua pihak yang berkonflik untuk mencari pihak ketiga yang netral untuk bertindak sebagai mediator guna menyelesaikan sengketa tersebut. Saat menyelesaikan perselisihan melalui mediasi, kedua belah pihak setuju untuk mendapatkan nasihat dari pihak ketiga. Penyelesaian sengketa melalui formulir ini didasarkan atas kesepakatan kedua belah pihak yang bersengketa bahwa permasalahan mereka akan diselesaikan dengan bantuan seorang atau lebih penasihat profesional atau melalui mediasi seorang mediator. Pihak ketiga yang memberikan bantuan ini bersifat netral (tidak memihak).

Penyelesaian melalui Pengadilan, dilakukan melalui langkah-langkah :

Tata Usaha Negara, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya akan mengajukan banding, dan apabila akta tingkat banding tetap dibatalkan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya akan mengajukan gugatan sampai ke Pengadilan Kasasi dan tingkat Peninjauan Kembali ke Pengadilan Federal. Dalam hal upaya hukum Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya tetap ditolak sambil menunggu peninjauan kembali, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya atas perintah pengadilan menerbitkan surat keterangan yang menyertai permohonan yang diajukan, membatalkan yang diajukan oleh penggugat. Akan tetapi, karena sistem peradilan di Indonesia mengakui bahwa Mahkamah Agung merupakan salah satu puncak peradilan, maka terdapat 4 (empat) jenis lingkungan peradilan, yaitu Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer, dan Peradilan Tata Usaha Negara. Pengadilan, masing-masing berbeda dalam kasus hukum dan yurisdiksi (otoritas), dapat menyebabkan masalah di mana perselisihan yang paling penting tumpang tindih (khususnya masalah tanah) berada di bawah yurisdiksi pengadilan umum (sipil) di satu sisi dan yurisdiksi pengadilan administrasi. negara di sisi lain. di sisi lain, bahkan jika keduanya terlibat dalam proses yang sama atau dalam dua kasus yang terkait erat. Jika perselisihan

dipertimbangkan dan diputuskan secara terpisah dan diputuskan secara terpisah oleh dua jenis pengadilan, ada kemungkinan besar bahwa dua keputusan yang berbeda dan bertentangan akan menyusul, meskipun dalam praktiknya banyak yang akan saling mendukung. Kesulitan dalam melaksanakan isi putusan, misalnya putusan PTUN mencabut sertipikat yang diterbitkan oleh kepala daftar tanah, sedangkan putusan Pengadilan Negeri mengesahkan hak pemegang hak atas sertipikat tanah yang disengketakan. Hal ini tentu akan membuktikan bahwa penyelenggara negara (kepala biro negara) salah dalam memenuhi dua muatan ketetapan yang kontradiktif tersebut.