

Mekanisme Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda oleh Kantor ATR/BPN Kabupaten Manggarai Barat

Putu Eva Ditayani Antari^a, I Putu Wahyu Yudha Negara^a, Ida Ayu Devina Aishwarya Putri Suteja^a, Merva Putri Salvia^a

^a Faculty of Law, Universitas Pendidikan Nasional, Denpasar, Indonesia.

*Corresponding author's e-mail: evaditayaniantari@undiknas.ac.id

Article	Abstract
<p>Keywords: Dual Certificates; Land Disputes; Land Rights</p> <p>Artikel History Received: Nov 2, 2022; Reviewed: Apr 17, 2023; Accepted: Apr 29, 2023; Published: Apr 30, 2023.</p> <p>DOI: https://dx.doi.org/10.20961/jolsic.v1i11.66947</p>	<p>Land is one of the organizers of life for human, and its value is increasing with the passage of the time. Land use value increases have both positive and negative consequences. The emergence of land conflicts is one of the negative consequences. Disputes over dual land rights certificates, or disputes over two (2) or more certificates that specify the same parcel of land, either totally or partially overlapping, are common in West Manggarai Regency. The Ministry of Agrarian and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN) has the authority to resolve defense disputes in Indonesia through non-litigation channels. Therefore, the problems examined in this study are what are the factors that cause disputes in the land sector and how is the mechanism for resolving disputes over dual land rights certificates in West Manggarai by ATR/BPN West Manggarai Regency. This research uses empirical legal research methods, types of primary legal materials and secondary legal materials with qualitative descriptive data analysis techniques. Based on PERMEN Agaria Number 21 of 2020 concerning the handling and settlement of land cases, the resolution of disputes over dual land rights certificates that can be carried out by the ATR/BPN of West Manggarai Regency is to seek the resolution of dual certificate disputes through non-litigation channels with mediation between the disputing parties. The mediation carried out by ATR/BPN West Manggarai is expected to be able to effectively assist the people of West Manggarai in resolving disputes over dual land rights certificates.</p>

PENDAHULUAN

Kebutuhan masyarakat akan tanah terus bertambah setiap saat namun jumlah tanah tidak bertambah, sehubungan dengan itu maka perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah bagi semua pihak. Pemerintah Indonesia menyadari akan hal ini maka disahkannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP Nomor 18 Tahun 2021). Pasal 1 ayat (9) PP Nomor 18 Tahun 2021 menegaskan bahwa 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 bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran Tanah akan memberikan kepastian hukum dan kepastian hak akan tanah tersebut melalui diterbitkannya Sertifikat Hak Atas Tanah.

Hak Atas Tanah dibagi dalam dua (2) kelompok yaitu hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak atas tanah yang bersumber dari Negara seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak atas tanah yang bersumber dari tanah pihak lain. Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak yang mengandung sifat yang bertentangan dengan undang-undang karena mengandung unsur pemerasan dan penindasan, sehingga diusahakan dihapuskan dalam waktu singkat (Arba, 2019: 126). Macam-macam hak atas tanah yang bersifat sekunder seperti Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Sewa Bangunan, Hak Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian, Hak Usaha Bagi Hasil (perjanjian bagi hasil).

Guna mewujudkan kemakmuran rakyat Indonesia tanah turut berperan penting sebagai modal dasar penyelenggara kehidupan bernegara selain itu berdasarkan uraian umum pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) tanah berada dalam kuasa penuh Negara namun tidaklah berarti untuk dimiliki kepada Negara dengan diberikan wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan, penggunaan dan pemeliharaannya, dan menentukan hubungan-hubungan antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi dan air. Melalui wewenang dan kekuasaan tersebut Negara dapat memberikan tanah kepada seseorang maupun badan hukum sesuai dengan hak menurut keperluannya dengan mematuhi syarat atau peraturan yang berlaku.

Adapula wewenang dan kekuasaan Negara dalam memberikan tanah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (selanjutnya disingkat PERMEN ATR/BPN No 21 Tahun 2020) menjelaskan bahwa Sengketa Tanah adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Salah satu sengketa pertanahan yang sering ditemukan ialah sengketa sertifikat hak atas tanah

ganda. Sertifikat hak atas tanah ganda adalah perselisihan yang terjadi akibat adanya sertifikat-sertifikat baik dua (2) atau lebih sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Sengketa sertifikat ganda juga dikenal sebagai sertifikat tumpang tindih (*overlapping*), baik tumpang tindih seluruh bidang tanah atau tumpang tindih sebagian dari bidang tanah tersebut.

Kasus sengketa sertifikat hak atas tanah ganda cukup sering terjadi di Kabupaten Manggarai Barat. Melihat banyaknya sengketa sertifikat ganda atau tumpang tindih di Kabupaten Manggarai Barat tentu menimbulkan ketidakpastian hukum hak atas tanah, menyebabkan kerugian bagi pemilik sertifikat serta menimbulkan mosi tidak percaya masyarakat kepada pihak BPN Kabupaten Manggarai Barat. Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijabarkan maka, uraian permasalahan yaitu faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa di bidang pertanahan serta mekanisme penyelesaian sengketa sertifikat hak atas tanah ganda di Manggarai Barat oleh ATR/BPN Kabupaten Manggarai Barat.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Faktor Penyebab Hak Milik Atas Tanah

Penguasaan atas tanah di Indonesia diatur berdasarkan UUPA, adapun dalam UUPA dijelaskan bahwa hak penguasaan tanah di Indonesia terdiri dari 4 macam hak yaitu Hak bangsa Indonesia atas tanah, hak menguasai oleh negara atas tanah, hak ulayat masyarakat hukum adat, dan yang terakhir hak perseorangan atas tanah. Selanjutnya ialah hak menguasai oleh negara atas tanah hak ini dimaksudkan bahwa walaupun seluruh tanah di Indonesia merupakan tanah bangsa Indonesia dan dapat digunakan serta dimanfaatkan oleh warga negara Indonesia namun tetap ada aturan pemerintah yang mengaturnya, sehingga tidak ada penggunaan dan pemanfaatan tanah yang tidak sesuai aturan pemerintah (Diory, 2020: 3)

Hak ulayat masyarakat hukum adat merupakan hak ulayat merupakan seperangkaian wewenang-wewenang dan kewajiban-kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya (Sari, 2017: 26). Kemudian yang terakhir ialah hak hak perseorangan atas tanah merupakan hak privat sekaligus hak publik. Hak perseorangan atas tanah ini meliputi beberapa jenis hak yaitu hak-hak atas tanah, wakaf, hak tanggungan dan hak milik atas satuan rumah susun. Selanjutnya hak-hak atas tanah tersebut terbagi dalam beberapa jenis yaitu ;

1. Hak milik merupakan hak turun-temurun, terkuat, serta terpenuh yang bisa dimiliki orang atas tanah. (Santoso, 2012: 92) .
2. Hak guna usaha merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dimiliki langsung oleh negeri, guna industri pertanian, perikanan ataupun peternakan, dalam jangka waktu sangat lama dua puluh lima (25) tahun (Zulharnain, 2013: 14).
3. Hak guna bangunan merupakan hak mendirikan serta memiliki bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Hak guna bangunan bisa diperpanjang selama dua puluh (20) tahun (Utama, 2019: 36).
4. Hak pakai merupakan hak untuk memanfaatkan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara ataupun tanah kepunyaan orang lain, yang memberi

wewenang serta kewajiban yang ditetapkan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya ataupun dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, dan bukan perjanjian sewa- menyewa ataupun perjanjian pengolahan tanah, serta tidak berlawanan dengan jiwa serta ketentuan- ketentuan UUPA. (Sari, 2017: 32).

5. Hak sewa adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum untuk mempergunakan tanah yang dimiliki oleh orang lain untuk keperluannya akan bangunan tersebut dengan membayar biaya sewa satu kali dalam waktu tertentu maupun sebelum atau sesudah tanah digunakan kepada pemilik tanah tersebut (Santoso, 2012: 130).

Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disebut sebagai sengketa berdasarkan PERMEN ATR/BPN No 21 Tahun 2020 merupakan sebuah perselisihan atas tanah antara individu dengan individu lainnya ataupun antara individu dengan badan hukum atau lembaga dan dari perselisihan tersebut tidak berdampak luas. Sengketa tanah pada dasarnya dapat ditemukan dalam berbagai macam jenis sengketa seperti sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat (Marsella, 2015: 103). Faktor umum yang menyebabkan terjadinya sengketa pertanahan di Indonesia, faktor-faktor tersebut ialah (Mulyadi, 2019: 155):

1. Peraturan yang ditetapkan belum lengkap mengatur persoalan pertanahan di Indonesia. Regulasi yang kurang memadai ini menimbulkan penegakan hukum yang tidak sempurna.
2. Adanya ketidaksesuaian peraturan yang satu dengan peraturan lainnya.
3. Data yang ada kurang lengkap dan akurat serta sering terjadi kekeliruan data.
4. Keterbatasan sumber daya manusia (SDM) yang bertugas dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Keterbatasan sumber daya manusia ini masih sering ditemukan di kantor-kantor BPN/ATR yang tersebar diseluruh Indonesia.
5. Transaksi tanah yang keliru, hal ini terjadi ketika dalam transaksi tanah yang dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan ada tindakan yang ternyata tidak sesuai dengan regulasi maupun Undang-undang yang ada.
6. Adanya kesalahan yang dilakukan oleh pemegang hak, dalam hal ini pemegang hak secara sadar dan sengaja melakukan kesalahan yang berakibat menimbulkan sengketa pertanahan.
7. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Faktor khusus ini ditinjau dari segi sosiologis (kemasyarakatan), adapun faktor khusus tersebut ialah (Marsella, 2015: 104) :

1. Adanya pihak yang ingin menguasai dengan tujuan merugikan pihak tertentu, hal ini menimbulkan perlawanan dari pihak yang dirugikan sehingga timbulah sengketa pertanahan.
2. Masyarakat tidak menaati maupun mematuhi peraturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah mengenai pertanahan di Indonesia
3. Adanya perebutan serta persaingan atas objek yang terbatas
4. Terjadinya kegagalan komunikasi yang menyebabkan kesalahpahaman
5. Perbedaan tujuan serta nilai hidup yang dipegang tiap pihak

6. Kurangnya kesepahaman dan kerjasama yang menyebabkan adanya kekecewaan antara pihak.

Sementara itu terdapat pula faktor khusus lainnya yaitu adanya bencana alam seperti bencana alam tsunami, bencana tanah longsor, bencana alam banjir, dan bencana alam lainnya yang menyebabkan rusaknya tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dan bergesernya tanah setelah bencana (Aji, 2020: 105).

Sementara menurut Salim (Salim, 2019: 179) faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda di masyarakat, yaitu:

1. Pada saat dilakukan pengukuran atau pemeriksaan pada objek tanah yang didaftarkan, pemohon dengan sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas tanah yang salah.
2. Adanya surat bukti atau pengakuan hak yang ternyata terbukti mengandung kesengajaan/ketidakbenaran/kepalsuan dan atau tidak berlaku lagi.
3. Pada wilayah bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.
4. Sertifikat ganda juga dapat terjadi didukung karena terjadi kesalahan administrasi yang dilakukan oleh pihak ATR/BPN.

Munculnya sertifikat ganda atas sebuah bidang tanah yang sama menjadikan kedudukan sertifikat ganda harus ditinjau ulang mengingat bahwa hakikatnya kedudukan sertifikat kuat secara hukum. Namun dengan adanya sertifikat lain pada sebidang tanah yang sama maka kekuatan sertifikat menjadi lemah dan sertifikat tersebut secara hukum tidak dapat menjadi alat bukti yang sah.

Sengketa pertanahan merupakan permasalahan yang mendasar dan sudah banyak terjadi di semua daerah-daerah di Indonesia. Permasalahan mengenai tanah pada saat ini cenderung tidak pernah surut bahkan terus meningkat, hal ini terjadi karena keadaan tanah yang terbatas namun jumlah penduduk di Indonesia terus meningkat, harga tanah yang meningkat dengan cepat serta kondisi masyarakat yang menuntut akan kepentingan haknya (Syafrizka, 2020: 243).

Mekanisme Penerbitan Sertifikat Hak Milik

Sertifikat diterbitkan dengan tujuan untuk memberikan ketegasan akan kepemilikan tanah atau kepastian hukum bagi pemegang hak serta bertujuan untuk mencegah sengketa dikemudian hari. Mekanisme penerbitan sertifikat hak milik dilakukan berdasarkan Standar Operasional Prosedur (SOP) Penerbitan sertifikat hak milik. yang harus disiapkan dan dilakukan oleh pemohon untuk mendapatkan sertifikat hak milik. Pertama, untuk memperoleh sertifikat hak milik maka pemohon harus menyiapkan sejumlah dokumen, di antaranya adalah Sertifikat Asli Hak Guna Bangunan (SHGB), KTP dan Kartu Keluarga, fotokopi surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), SPPT PBB, dan surat pernyataan sebagai pemilik lahan. Untuk mengurus Sertifikat Hak Milik (SHM) untuk tanah yang berasal dari warisan, harus menambahkan dokumen seperti akta jual beli tanah, fotokopi Kartu Keluarga dan KTP, fotokopi girik serta Surat Keterangan Tidak Sengketa, Surat Keterangan Riwayat Tanah, dan Surat Keterangan Tanah secara Sporadik yang diperoleh dari kelurahan.

Setelah tahapan pertama telah disiapkan pemohon tahap selanjutnya pemohon harus mendatangi kantor BPN sesuai wilayah tanah yang didaftarkan. Pemohon akan diminta mengisi formulir dan juga akan dilakukan verifikasi dokumen oleh pihak BPN, kemudian akan dikeluarkan Surat Tanda Terima Dokumen (STT) dan Surat Perintah Setor (SPS) bagi pemohon yang kemudian harus dibayarkan (Timomor,n.d.,par7). Selanjutnya pengukuran dan pendaftaran tanah. Setelah semua proses diselesaikan serta seluruh pembayaran dilunasi maka BPN akan menerbitkan sertifikat sebagai tanda bukti pendaftaran tanah yang diajukan pemohon.

Penerbitan sertifikat hak milik atas tanah ini harus dilakukan dengan baik dan teliti, pemeriksaan antara data berupa dokumen dan data dilapangan harus dilakukan secara teliti dan terperinci karena jika tidak akan menimbulkan sengketa dikemudian hari khususnya sengketa sertifikat hak atas tanah ganda.

Tabel 1: Rekapitulasi Tipologi Kasus Pertanahan Manggarai Barat periode 2019-2021

No	Tipologi Kasus	Jumlah
1.	Sengketa Kepemilikan	29 Kasus
2.	Sengketa Batas	5 Kasus
3.	Sengketa Waris	1 Kasus
4.	Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda	23 Kasus
Total		: 58 Kasus

Sumber: Data yang diolah oleh penulis.

Mekanisme Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda di Manggarai Barat oleh ATR/BPN Kabupaten Manggarai Barat

Sengketa Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Secara umum sengketa pertanahan di Indonesia dapat ditempuh melalui jalur litigasi dan jalur non litigasi. Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi diselesaikan oleh lembaga Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha. Peradilan Umum menitikberatkan penyelesaian mengenai hal-hal perdata dan pidana dalam sengketa pertanahan, sedangkan Peradilan Tata Usaha Negara menyelesaikan sengketa pertanahan yang berkaitan dengan surat keputusan yang dikeluarkan oleh ATR/BPN atau pejabat daerah yang berkaitan dengan tanah (Nurjannah, 2016: 61). Adapun secara umum tahapan-tahapan yang ditempuh dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui Peradilan Umum ialah (Abdullah, 2017: 53):

1. Tahap administratif (memasukkan gugatan, membayar biaya perkara dan menerima nomor perkara).
2. Tahap Persiapan Sidang (terdiri dari seorang ketua/hakim dan dua orang hakim anggota yang dibantu oleh panitera/panitera pengganti, sidang pertama terbuka untuk umum, sidang kedua mendengarkan jawaban tergugat, sidang ketiga replik dari penggugat, sidang keempat duplik dari tergugat, sidang kelima pembuktian dari penggugat, sidang keenam pembuktian dari tergugat, penyerahan kesimpulan dan pembacaan putusan)
3. Upaya Hukum yang terbagi atas 2 yakni upaya hukum biasa (banding, prorogasi dan kasasi) dan upaya hukum luar biasa (Peninjauan kembali/PK)

Sedangkan untuk Peradilan Tata usaha Negara melalui beberapa tahapan juga yaitu pemanggilan para pihak, pengajuan gugatan oleh penggugat, pemeriksaan pendahuluan, pemeriksaan persiapan, pemeriksaan tingkat pertama, putusan pengadilan tata usaha negara, upaya hukum, dan terakhir pelaksanaan putusan.

Pada awalnya awalnya penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi ini hanya terbatas pada penyelesaian sengketa dagang saja, namun saat ini seiring perkembangan jaman yang ada penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi dapat digunakan menyelesaikan berbagai macam sengketa salahsatunya ialah sengketa pertanahan. penyelesaian melalui jalur non litigasi dapat dilakukan oleh para pihak yang bersengketa serta oleh ATR/BPN. penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi di Indonesia biasa disebut penyelesaian sengketa melalui alternative penyelesaian sengketa (APS). Yang didasari Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian sengketa, namun tidak secara spesifik menjelaskan mengenai alternatif penyelesaian sengketa lainnya dan lebih focus kepada penyelesaian sengketa melalui abitrasi. Jalur ini dapat dilakukan oleh para pihak yang bersengketa serta oleh ATR/BPN. Wewenang ini lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (PERMEN ATR/BPN No 21 Tahun 2020).

Pada Pasal 6 ayat (3) PERMEN ATR/BPN No 21 Tahun 2020 menjelaskan lebih lanjut bahwa tahapan penanganan sengketa diatas dilakukan bagi sengketa atau konflik yang berstatus berat. Adapun 3 klasifikasi kasus sengketa dan konflik pertanahan tersebut lebih jelas ialah (Oktavira, 2021: 2):

1. Kasus Berat, yaitu kasus yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan.
2. Kasus Sedang, yaitu kasus antar pihak yang dimensi hukum dan/atau administrasinya cukup jelas yang jika ditetapkan penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi tidak menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan.
3. Kasus Ringan, yaitu kasus pengaduan atau permohonan petunjuk yang sifatnya teknis administratif dan penyelesaiannya cukup dengan surat petunjuk penyelesaian kepada pengadu atau pemohon.

Timbulnya sengketa atas tanah berasal dari adanya pengaduan sesuatu pihak baik individu maupun badan hukum yang mengajukan keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyesuaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (Kurniati & Fakhriah, 2017: 97). pengkajian dilakukan oleh staf seksi pengendalian dan penanganan sengketa ATR/BPN kabupaten Manggarai Barat. hal-hal yang di kaji ialah apakah yang diadakan merupakan sebuah kasus atau bukan kasus, selanjutnya di kaji pokok permasalahan yang menyebabkan terjadinya sengketa, tuntutan yang diajukan oleh pihak pemohon atas pengaduannya, letak, luas, status, data dan dokumen atas objek kasus. Setelah dilakukannya

pengkajian kasus oleh seksi V ATR/BPN kabupaten manggarai barat maka gelar awal dapat dilaksanakan.

Pada Pasal 8 PERMEN ATR/BPN No 21 Tahun 2020 menjelaskan bahwa gelar awal dipimpin langsung oleh kepala seksi V yang mana di lakukan untuk mencapai beberapa hal yaitu :

1. Penentuan Lembaga, instansi, atau pihak mana saja memiliki kewenangan dan/atau kepentingan akan kasus yang ditangani;
2. Merumuskan rencana penanganan yang akan dilakukan;
3. Menentukan dasar hukum atau perundang-undangan yang dapat diterapkan;
4. Menentukan data yuridis, data fisik, data lapangan dan bahan yang diperlukan; dan
5. Menyusun serta menentukan rencana kerja penelitian, target dan waktu penyelesaian.

Hasil dari gelar awal menjadi dasar terhadap pelaksanaan tahap penilitian. Tahap berikutnya ialah penilitian pada sengketa yang ada dilakukan oleh petugas penilitian. Adapun yang dilakukan ialah mengumpulkan data fisik, data yuridis, data lapangan, dan/atau bahan keterangan. Kemudian dibuatkan dalam bentuk laporan hasil penelitian yang menjelaskan tipologi masalah, penyebab masalah, pokok masalah, riwayat kasus, gambaran kondisi lapangan, status hukum pihak yang bermasalah berdasarkan peraturan perundang-undangan, hambatan yang ditemukan selama penelitian dan yang terakhir yaiyu saran tindak lanjut untuk penyelesaian.

Setelah penelitian ialah ekspos hasil penelitian, untuk menyampaikan data/bahan keterangan yang menjelaskan status hukum suatu produk hukum maupun. . Ekspos ini dituangkan dalam berita acara berisikan kesimpulan dan rekomendasi (Oktavira, 2021: 5).

Pada hal ini, pihak ATR/BPN Manggarai Barat akan melakukan mediasi dan koordinasi dengan instansi atau Lembaga terkait serta dengan parah pihak yang terlibat untuk menentukan penyelesaian kasus yang ada. Setelah itu ada yang dinamakan dengan Rapat Koordinasi yang dilaksanakan untuk mengumpulkan pendapat ahli atau instansi/lembaga terkait yang berkompeten dan menghasilkan kesimpulan berupa penyelesaian kasus atau rekomendasi/petunjuk apakah masih diperlukan data atau bahan keterangan tambahan untuk sampai pada kesimpulan penyelesaian kasus. Pada tahap akhir dilaksanakan gelar akhir yang bertujuan untuk mendapatkan keputusan penyelesaian kasus yang akan dilakukan oleh Menteri, Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan, dan dituangkan dalam berita acara gelar akhir.

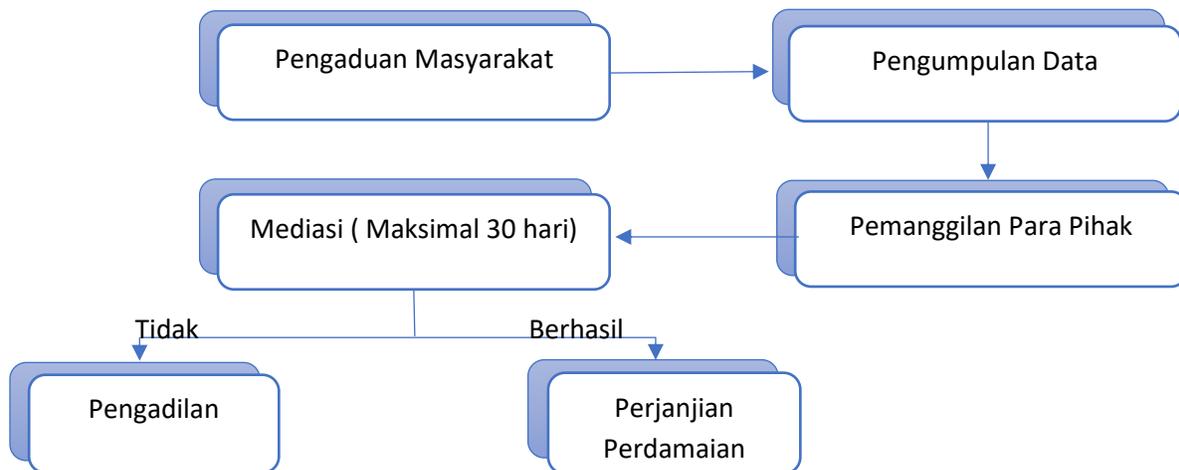
Sengketa sertifikat hak atas tanah ganda merupakan sengketa pertanahan yang termasuk dalam klasifikasi kasus sedang dan kasus ringan sehingga dalam penyelesaiannya melalui jalur nonlitigasi tidak melalui tahapan yang tertera pada Pasal 6 PERMEN ATR/BPN No 21 Tahun 2020. Sengketa sertifikat hak atas tanah ganda yang sering terjadi di Kabupaten Manggarai Barat pun biasanya terjadi pada sertifikat hak milik sehingga tidak termasuk didalam kasus berat. Saat melakukan gelar awal atas sengketa sertifikat hak atas tanah ganda, petugas akan melakukan autentifikasi pada sertifikat-sertifikat yang ada untuk menemukan implikasi kemungkinan adanya sertifikat palsu atas objek kasus. Selain itu juga petugas akan melakukan penelitian melibatkan pihak-pihak lain seperti ketua adat dan pihak lainnya yang dibutuhkan keterangannya.

Berdasarkan wawancara dengan kepala seksi penanganan dan pengendalian sengketa pertanahan kabupaten Manggarai Barat (Herman, 43 Tahun, 14 Desember) Beliau menambahkan jika melihat pada Pasal 6 PERMEN ATR/BPN No 21 Tahun 2020, dalam tahapan penanganan sengketa tidak memasukan mediasi sebagai salah satu tahapannya, hanya di jelaskan lebih lanjut jika diperlukan dan diinginkan oleh para pihak yang besengketa maka dapat dilakukan. ATR/BPN Manggarai Barat sendiri hingga saat ini ketika menghadapi sengketa pertanahan baik sertifikat ganda atau lainnya tetap melakukan mediasi, jika sengketa melibatkan masyarakat di desa maka lebih sering disebut lonto leok atau musyawarah.

Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih melalui perundingan atau cara mufakat dengan bantuan pihak ketiga yang netral dan tidak memiliki kewenangan memutus, pihak ketiga ini disebut mediator (Hamidi & Latif, 2021: 56). Mediasi dalam hubungannya dengan penyelesaian sengketa pertanahan ialah proses penyelesaian kasus yang difasilitasi oleh ATR/BPN yang dijalankan untuk memperoleh solusi atau kesepakatan antara para pihak yang bersengketa.

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak pemohon untuk dapat dilakukannya mediasi diantaranya adalah (Hamidi & Latif, 2021: 59) :

1. Surat permohonan mediasi;
2. Identitas pemohon;
3. Adanya hubungan hukum atau hubungan emosional antara pemohon dengan tanahnya dan didukung dengan data-data yuridis; dan
4. Kesepakatan para pihak (pemohon dan termohon) tanpa adanya paksaan.



Gambar 1. Penyelesaian Sengketa Pertanahan melalui Mediasi

SIMPULAN

Sengketa pertanahan yang terjadi di Indonesia disebabkan oleh beberapa faktor yang terbagi dalam faktor objektif dan subjektif, faktor objektif seperti peraturan yang ditetapkan untuk

mengatur persoalan pertanahan di Indonesia masih tumpang tindih, data yang ada kurang lengkap dan akurat serta terjadinya bencana alam yang menyebabkan rusaknya tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Faktor subjektif berupa adanya keterbatasan SDM yang bertugas dalam pencatatan sertifikat hak milik, adanya kesalahan yang dilakukan oleh pemegang hak, adanya pihak yang ingin menguasai dengan tujuan merugikan pihak tertentu, serta masyarakat tidak mematuhi peraturan yang telah ditetapkan pemerintah.

Penyelesaian sengketa sertifikat hak atas tanah ganda yang terjadi di Kabupaten Manggarai Barat didasari dari adanya pengaduan dari masyarakat, setelah itu dilakukan gelar awal berupa pemeriksaan data, dokumen, dan lokasi, serta pemanggilan para pihak yang bersengketa setelahnya dilakukan mediasi antara pihak yang bersengketa. Mediasi yang mencapai kesepakatan antara pihak yang bersengketa kesepakatan dibuatkan perjanjian perdamaian kemudian diajukan ke Pengadilan negeri untuk memperoleh akta Perdamaian. Jika tidak mencapai kesepakatan maka akan diselesaikan melalui Pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad, M. F. Dan Y. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*. Jakarta: Pustaka Pelajar.
- Aji, I. W. (2020). Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Bencana Alam di Kecamatan Bruno, Kabupaten Purworejo. *Amnesti Jurnal Hukum*, 2(2), 103–113.
- Ali, A. (2007). *Menguak Teori Hukum Legal Theory Dan Teori Peradilan Judicialprudence*. Makasar: Kencana.
- Asikin, A. Dan H. Z. (2004). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Raja Grafindo Persada.
- Boboy, J. T. B., Santoso, B., & Irawati, I. (2020). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin. *Notarius*, 13(2), 803–818.
- Dewandaru, P. A., Hastuti, N. T., & Wisnaeni, F. (2020). Penyelesaian sengketa tanah terhadap sertifikat ganda di badan pertanahan nasional. *Notarius*, 13(1), 154-169.
- Dewi, Z. (2013). *Bentuk Penyelesaian Terhadap Sertifikat Ganda (Overlapping) Antara Sertifikat Hak Guna Bangunan Dengan Sertifikat Hak Milik Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya Ii (Doctoral Dissertation, Faculty of Law)*.
- Dinata, I. G. A. M., Dewi, A. A. S. L., & Suryani, L. P. (2021). Peran Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Sertipikat Gandadi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Klungkung. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(2), 152–155.
- Ganto, J. (2019). Keadilan Distributif Dan Keadilan Prosedural Serta Pengaruhnya Terhadap Kepuasan Kerja. *Jurnal Administrasi Pendidikan*, 26(1), 156–164.
- H.M. Arba,. (2019). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hamidi, & Latif, M. A. (2021). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Wilayah Madura Secara Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Pemikiran Hukum Dan Hukum Islam*, 12, 51–72.
- Harsono, B. (2007). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hidayah, S. (2014). Pengaruh Keadilan Distributif Dan Keadilan Prosedural Terhadap Kinerja Karyawan Bmt Hudatama Semarang. *Jurnal Ekonomi Manajemen Akuntansi*, 20(35), 1–15.
- Hindle, T. (2001). *Negotiating Skill*. Jakarta: PT. Dian Rakyat

- Ismail, I. (2011). Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan Ilyas Ismail. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, 19(53), 23–34.
- Khanifan. (2020). Mekanisme Penerbitan Sertipikat Hak Milik Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo Yang Berdasarkan Pada Letter C. In *Universitas Islam Indonesia* (Vol. 9, Issue May). Universitas Islam Indonesia.
- Kurniati, N., & Fakhriah, E. L. (2017). Bpn Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia Pasca Perkaban No. 11 Tahun 2016. *Sosiohumaniora*, 19(2), 95–105.
- Kurniawaty, Y. (2017). Efektivitas Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Sengketa Kekayaan Intelektual (Alternative Dispute Resolution on Intellectual Property Dispute). *Jurnal Legislasi Indonesia*, 14(2), 163–170.
- Marsella. (2015). Perspektif Penanganan Sengketa Pertanahan Di Badan Pertanahan Nasional. *Penegakan Hukum*, 2(2), 101–107.
- Marshall, T. (1999). *Restorative Justice: An Overview*. Home Office Research Development and Statistic Directorate.
- Marzuki, P. M. (2014). *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Kencana.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum (Cetakan 1)*. Mataram: Mataram University Prss.
- Mulyadi, & -, S. (2019). Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda. *Jurnal Yuridis*, 6(1), 147-173.
- Nurjannah, T. (2016). Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar). In *Jurnal Tomalebbi*: 3 (2), 131-145.
- Pangemanan, E. (2013). Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah. *Lex Privatum*, 1(4), 67–75.
- Pansariang, J. S. (2014). Proses Dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia. *Lex Privatum*, 2(3), 28–38.
- Paramartha, I. M. W. H. (2018). Kekuatan Hukum Mediasi Sebagai Salah Satu Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *Journal Ilmu Hukum*, 7(3), 1–13.
- Salim H. S. (2013). *Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan Di Indonesia*. Mataram: Pustaka Reka Cipta.
- Salim, A. (2019). Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda. *Jurnal USM Law Review*, 2(2), 174–187.
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif (Pertama)*. Jakarta: Kencana.
- , (2019). *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta Timur: Kencana.
- Sari, I. (2017). Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1), 15–33.
- Sasro, S. P., Fahmal, A. M., & Yunus, A. (2020). Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi: Studi Kantor Pertanahan Kabupaten Bantaeng. *Journal of Philosophy*, 36(143), 388–390.
- Sukardi. (2021). Penerapan Konsep Restorative Justice dalam hukum Pidana. *Jurnal Hukum Univertistas Yapis Jayapura*, 2(1), 12-16.
- , (2016). Penanganan Konflik Sosial Dengan Pendekatan Keadilan Restoratif. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 46(1), 70-84.
- Suryaningsih, S., & Zainuri, Z. (2021). Proses Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah. *Jurnal Jendela Hukum*, 8(2), 1-12.
- Syafrizka, M. F. (2020). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Padang. *Soumatera Law Review*, 3(1), 87-99.
- Syarief, E. (2014). *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.

- Taqiyyah, M. A., & Winanti, A. (2020). Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. *Jurnal Justisia: Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-undangan dan Pranata Sosial*, 5(1), 77-93.
- Usmani, R. (2003). *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- , (2012). *Mediasi Di Pengadilan : Dalam Teori Dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wahanisa, A. N. R. (2015). *Tipologi Sengketa Tanah Dan Pilihan Penyelesaiannya (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang)*. *Jhaper*, 1, 75–85.
- Waskito, & Arnowo, H. (2017). *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang (pertama)*. Jakarta: Prenadamedia grup.
- Wijaya, G. (2001). *Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.