**PENANGANAN SENGKETA PERKARA BIDANG PERTANAHAN
DI TINJAU DARI PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA
NOMOR 3 TAHUN 1999
(Studi Kasus Putusan Nomor 74/Pdt.g/2019/PN.Tng)**

**Bahori; Abdullah; Joko Sutrisno
Email: bahori.shmh@gmail.com
STIH PAINAN, BANTEN**

ABSTRAK

Sering ditemukan di lingkungan masyarakat dimana masyarakat tidak mau melakukan laporan terkait masalah hukum yang sedang menimpa dirinya. Salah satu masalah yang sering ditemukan pada masyarakat adalah permasalahan sertifikat ganda. Masalah ini merupakan permasalahan pertanahan yang kompleks. Dapat disimpulkan bahwa sertifikat ganda merupakan adanya dua sertifikat atau lebih yang tumpang tindih pada sebidang tanah. Masih banyak ditemui kasus-kasus persengketaan tanah terkait sertifikat ganda ini, contoh sengketa tanah yang sering terjadi salah satunya adalah masalah sertifikat overlapping. Penelitian ini menggunakan metode hukum yuridis normatif dan empiris. Data penelitian ini merupakan data sekunder.

Hasil penelitian ini menunjukkan, pembeli yang sertifikatnya overlapping berhak untuk menerima perlindungan hukum dalam bentuk definitif dan represif, hal tersebut dilakukan sebagai upaya untuk menyelesaikan sengketa yang sudah terjadi. Ketentuan dalam upaya hukum dalam sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang terhadap konsumen oleh pengembangan yang sertifikatnya overlapping tidaklah mudah untuk proses penyelesaiannya. Agar diharapkan memperoleh kepastian hukum pada perlindungan hukum represif dilakukan upaya untuk menyelesaikan sengketa yang sudah terjadi.

Kata Kunci: *Kepastian hukum, konsumen, hak atas tanah, overlapping, sertifikat*

PENDAHULUAN

Salah satu unsur utama untuk melakukan pembangunan adalah tanah, umumnya masyarakat luas menggantungkan hidupnya dengan memanfaatkan tanah yang dimilikinya. Oleh sebab itu, dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agrarian telah mengatur hukum keagrariaan di Indonesia (Tauhid, 2009). Tanah dan tanah merupakan sesuatu hal yang tidak bisa terpisahkan, dalam kehidupan sehari-hari dapat dikatakan manusia selalu berhubungan dengan tanah. Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri dan membutuhkan bantuan dari orang lain ataupun hal-hal lain yang dapat membantu segala aspek kehidupannya. Hal tersebut diketahui sebagai timbal balik, seringkali timbul permasalahan akibat dari adanya kepentingan yang berbeda-beda antar sesama manusia. Adanya permasalahan tersebut, mendorong peran hukum dalam menyelesaikan permasalahan-permasalahan tersebut (Edi, 2000).

Masalah persengketaan tanah telah menjadi permasalahan yang ada sejak dahulu. Jumlah tanah yang terbatas memunculkan permasalahan sengketa tanah atau perebutan

atas hak tanah yang mengakibatkan terjadinya masalah berkepanjangan, tidak sedikit orang mau mengorbankan apapun untuk mempertahankan kepemilikannya atas tanah yang dimiliki. Usaha pemerintah untuk menanggulangi permasalahan semacam ini yaitu dengan membantu mengupayakan dalam menyelesaikan permasalahan sengketa dengan optimal, untuk menghindari overlapping yang dapat merugikan masyarakat. Isu konflik pertanahan merupakan isu yang selalu muncul seiring dengan perkembangan zaman, bertambahnya penduduk, pembangunan, dan meluasnya akses masyarakat dalam memperoleh tanah. Sengketa tanah terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting, yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemilikinya. Berdasarkan hal-hal yang telah dipaparkan diatas, peneliti ingin melakukan kajian tentang proses penyelesaian konflik pertanahan dengan BPN Kab. Sukoharjo sebagai penengah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode hukum yuridis normatif dan empiris. Data sekunder merupakan data yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Analisis data menggunakan metode analisis yuridis normatif dan yuridis empiris.

PEMBAHASAN PENELITIAN

Akibat Hukum Hak Atas Tanah Yang Overlapping

Sejak dahulu, permasalahan tanah adalah masalah yang sangat kompleks, dan mempunyai dimensi yang sangat luas. Tidak bisa dipungkiri, tanah sudah merupakan kebutuhan yang tidak bisa dipisahkan dari manusia. Permasalahan atau konflik pertanahan yang sering kali terlihat di masyarakat adalah masalah pemberian hak atas tanah, baik dari jenis hak atas tanah yang berbeda maupun atas hak yang sama atas sebidang tanah, umumnya dikenal dengan overlapping.

Perbedaan data yuridis terletak atas hak tanah tersebut. Hal yang menyebabkan permasalahan sertifikat tanah ini adalah karena ketidakjujuran pemohon dalam memberikan data (data yuridis). Keadaan ini menunjukkan bahwa kurangnya kesadaran hukum oleh pemiliki tanah dan kurangnya akses aparat untuk membuktikan data yang disampaikan pemohon saat mendaftarkan tanah nya. Kepastian hukum tergantung pada

keaslian dan kebenaran data nya.

Pemohon mendaftarkan tanah untuk menjamin kepastian hukum dalam memiliki, menguasai, dan memanfaatkan tanah, oleh sebab itu bagi tanah didaftarkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat. Merujuk pada PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 32 ayat (1) Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat bagi pemegang haknya.

Dampak dari adanya sertifikat ganda adalah dapat timbulnya konflik sengketa antar berbagai pihak untuk membuktikan kepastian hukum atas tanah yang mereka akui. Langkah penyelesaian yang diambil adalah melalui persidangan atau peradilan. Dengan adanya konflik overlapping tanah ini, maka beberapa kewenangan tersebut akan tidak dapat terlaksana. Akibatnya permasalahan dapat menimbulkan kerugian bagi berbagai pihak.

Perlindungan Hukum Hak Milik Konsumen Dari Pengembang Yang Sertifikatnya Overlapping

Dalam konteks penelitian ini, Penulis mengkaji tentang perlindungan hukum hak milik konsumen dari pengembang yang sertifikatnya overlapping, pihak yang memiliki itikad baik dan harus mendapatkan perlindungan hukum. Hal tersebut sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Namun menurut peneliti, pada kenyataan yang terjadi adalah pembeli dengan itikad baik sering tidak mendapatkan hak atas tanah yang dibelinya. Pada Pasal 4 ayat (1) PP Nor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa da,am memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf (a) kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah". Berdasarkan pasal 4 ayat (1) tersebut dapat disimpulkan bahwa dengan diberikannya sertifikat tanah, maka akan dapat digunakan sebagai pembuktian kepemilikan atas tanah tersebut. Sertifikat tanah merupakan bukti mutlak atas kepemilikan tanah.

Merujuk pada KUHPerdata, dijelaskan bahwa untuk melakukan jual beli tanah diatur pada Hukum Perjanjian, dan penyerahan yuridisnya masuk pada Hukum Agraria. Adapun ketentuan terkait pertanahan diatur dalam Buku II KUHPerdata telah dihapuskan dan tidak berlaku lagi, dan diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Menurut Boedi Harsono pendaftaran

tanah merupakan langkah awal yang diikuti dengan rangkaian-rangkaian kegiatan seperti mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data mengenai bidang tanah tertentu dan dengan tujuan tertentu juga.

Sertifikat diberikan kepada pemegang hak, yang dalam tujuannya adalah agar dapat memberikan kemudahan dalam pembuktian kepemilikan tanah pemegang hak. Menurut PP No 24 Tahun 1997 Pasal 5 bahwa pelayanan pendaftaran tanah di Indonesia merupakan wewenang instansi BPN.

Upaya Hukum Terhadap Konsumen Oleh Pengembangan Yang Sertifikatnya Overlapping

Peneliti melakukan kajian hukum dalam konflik sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang terhadap konsumen oleh pengembang yang sertifikatnya overlapping sangat berliku dan pelik, terdapat banyak sekali kendala dan hambatan. Kendala yang umumnya sering ditemukan adalah masing-masing pihak yang bersengketa sama-sama tidak mau kalah dan tetap teguh mempertahankan argumennya masing-masing. Untuk membuktikan sahnyanya kepemilikan sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Kantor Pertanahan Kota Semarang memiliki keterbatasan seperti tidak adanya kewenangan untuk melakukan uji materil dan membuktikan kebenaran pada sertifikat pendaftar. Pihak yang berwenang hanyalah pihak pengadilan yang dalam hal ini adalah melalui putusan hakim dan sesuai peraturan yang berlaku. Dengan kepastian hukum, akan dapat memberikan jaminan kepada seseorang untuk melakukan perilaku-perilaku yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Peneliti mencoba mengkaji dan menganalisis kategori sengketa tanah yang muncul di masyarakat, faktor-faktor utama penyebab timbulnya konflik persengketaan dan strategi yang digunakan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Upaya hukum hadir sebagai solusi dalam menyelesaikan konflik adalah bentuk penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan secara langsung oleh pihak penengah yang dilakukan diluar pengadilan. Apabila ditemukan bahwa tetap tidak kunjung selesainya permasalahan karena tidak tercapainya kesepakatan, maka diperbolehkan untuk melanjutkan gugatan melalui lembaga peradilan. Aspek-aspek yang dapat mempengaruhi hakim dalam menentukan tindakan penyelesaian yaitu dari segi pembuktiannya, karena fakta dan

peristiwa sebagai duduk perkara akan dapat diketahui hakim dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa.

PENUTUP

1. Pada prinsipnya perlindungan hukum hak milik konsumen yang memiliki permasalahan sertifikat overlapping dengan pihak yang beritikad baik membeli tanah dan tidak mengetahui bahwa adanya sertifikat ganda pada tanah yang dibelinya harus mendapat perlindungan hukum. Istilah Balik Nama sudah tidak lagi dipakai dan diganti dengan pendaftaran tanah, karena pemerintah sudah mengeluarkan peraturan melalui PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. KUHPdata menjelaskan bahwa dalam kegiatan jual beli pertanahan merupakan Hukum Perjanjian, dan untuk Yuridisnya merupakan Hukum Agraria.
2. Ketentuan hukum dalam upaya untuk menyelesaikan permasalahan sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang terhadap konsumen oleh pengembang yang sertifikatnya overlapping sangatlah sulit dalam prosesnya. Kantor Pertanahan Kota Semarang memiliki keterbatasan seperti tidak adanya kewenangan untuk melakukan uji materil dan membuktikan kebenaran pada sertifikat pendaftar. Pihak yang berwenang hanyalah pihak pengadilan yang dalam hal ini adalah melalui putusan hakim dan sesuai peraturan yang berlaku. Sebagai solusi dari konflik yang tak berujung ini, untuk mengatasi masalah sengketa tanah diperlukan pengumpulan data-data objek tanah yang menjadi persengketaan dan mengumpulkan informasi-informasi mendalam mengenai tanah yang disengketakan tersebut. Jika tidak adanya kesepakatan antara kedua pihak, diperlukan upaya hukum berupa gugatan di pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

Burgerlijk Wetboek voor Indonesie (Kitab Hukum Undang-Undang Perdata)

Edi As'Adi, *Hukum Acara Perdata dalam Perspektif Mediasi (ADR) di Indonesia*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2000.

Indonesia, Yogyakarta: STPN Press, 2009

Mochammad Tauhid, *Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria