
Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Mengenai Hak Kepemilikan Atas Tanah Di Kota Jakarta Utara*

Risye Julianti, Soefyanto, M. Yasir

Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta



[10.15408/jlr.v3i3.20520](https://doi.org/10.15408/jlr.v3i3.20520)

Abstract

The purpose of this research is to determine the legal implications of the National Land Agency's actions, which resulted in overlapping land ownership rights in North Jakarta. The research method used is Juridical Empirical, which involves analyzing narrative data in the form of statements and then conducting searches for regulations related to this research based on legislation. The results of this research are in the form of collecting and researching juridical data and physical data on land parcels which must be thoroughly investigated, especially regarding land history based on Law Number 5 of 1960 concerning the Basic Agrarian Law. As for those who do not have a certificate, the information on land ownership must be accurate, and after that the data will be announced to the public at the Office of the National Land Agency for the North Jakarta City Administration, the location of the land in question to provide opportunities for interested parties.

Keywords: *Overlap; Ownership of land rights; National Land Agency.*

* Received: 20 May 2021, Revision: 06 June 2021, Publish: 15 July 2021.

A. PENDAHULUAN

Tanah adalah kebutuhan hidup manusia yang sangat umum. Setiap manusia pasti memiliki tanah, baik untuk membangun tempat tinggal, usaha, dan lainnya. Agar kepemilikan tanah mempunyai kepastian hukum perlu diusahakan tanda bukti haknya oleh para pemiliknya, sehingga masing masing bidang tanah mempunyai tanda bukti hak berupa sertifikat. Tetapi pada praktiknya justru banyak kasus objek kepemilikan tanah dimiliki oleh dua subjek hukum dalam bentuk tumpang tindih kepemilikan atas tanah. Hal ini sering terjadi di masyarakat dikarenakan terdapat dua atau lebih bukti kepemilikan tanah dimana objek tanahnya sebagian atau seluruhnya sama, tetapi data subjeknya bisa sama atau beda. Dalam bahasa hukum objek kepemilikan tanah tidak mungkin dimiliki oleh dua subjek hukum. Hal tersebutlah yang menimbulkan adanya sengketa pertanahan yakni adanya satu bidang tanah dengan dua sertifikat.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah memiliki arti yaitu bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam seluruh aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspek, yaitu tanah dalam pengertian yuridis disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, 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-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum." Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah merupakan hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Adapun ruang dalam pengertian yuridis, yang berbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang lebar, lebar, dan tinggi, yang dipelajari dalam hukum penataan ruang.¹

Sengketa sertifikat dalam tanah yang terjadi tidak terlepas dari kesalahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, baik yang dilakukan oleh masyarakat yang dalam permohonan dan pengukuran tanah kepada pihak Kantor Pertanahan Jakarta Utara dan ada pula dikarenakan kesalahan yang dilakukan karena kelalaian ketidakcermatan dalam pemetaan dan pengukuran yang dilakukan pihak Kantor Pertanahan Jakarta Utara. Dengan adanya

¹ Urip Santoso, "*Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*", (Jakarta: Kencana, 2012), h.9.

berbagai permasalahan sengketa sertifikat tanah, Badan Pertanahan Nasional tidak lepas tanggung jawab dalam permasalahan yang terjadi.²

Jakarta Utara merupakan kota yang terletak di bagian pesisir kota Jakarta, sehingga membuat Jakarta Utara menjadi kota yang memiliki peranan penting untuk perekonomian dan pertumbuhan Ibukota Jakarta utara. Di Kota Jakarta Utara ini tidak hanya membahas tentang Perekonomian atau ekspor impor barang saja, akan tetapi juga sering membahas permasalahan Pertanahan, seperti yang dilansir dalam berita Alinea.id tentang keributan sengketa tanah Apartemen Sherwood Kelapa Gading. Hal tersebut disampaikan oleh ahli waris Makawi sebagai penggugat yang menuntut keadilan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan menggugat Summarecon Group untuk membuktikan kesakhihan status hukum yang sudah diklaim menjadi miliknya.³ Dalam berita tersebut jelas terjadi adanya Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah yang dimana satu objek tanah tersebut dimiliki oleh dua subjek yang memiliki bukti yang berbeda yakni Summarecon maupun ahli waris telah sama-sama memiliki tanda bukti hak berupa sertifikat hak atas tanah atau tanda bukti lain.

Meningkatnya berbagai kebutuhan manusia akan tanah membawa dampak tingginya jumlah sengketa tanah yang terjadi di Indonesia. Dalam tahun 1992 hingga 1996, jumlah sengketa tanah meningkat 17% dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya, dimana sekitar 40% diantaranya diajukan ke PN, 20% diajukan ke PTUN, sedangkan sisanya diselesaikan secara musyawarah, mediasi atau bahkan tidak diselesaikan sama sekali. Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa keberadaan, peruntukan serta penyelesaian sengketa tanah tidak murni merupakan hukum privat, namun juga termasuk dalam wilayah hukum publik, hanya saja perlu diperhatikan berapa persen banyak materi pengaturan tanah di dalam kedua stelsel hukum tersebut.⁴

Akibatnya banyak tanah menjadi terlantar dan status kepemilikannya menjadi terkatung-katung perlu adanya penelusuran lebih lanjut mengenai kepemilikan atas tanah yang terjadi di masyarakat. Permasalah dalam

² Andrian Sutedi, *"Sertifikat Hak atas Tanah"*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 269.

³ Di akses dari <https://www.alinea.id/nasional/bola-panas-sengketa-tanah-apartemen-sherwood-gading>-Pada tanggal 15 januari 2020

⁴Jurnal Hukum No. 3 vol.14 juli 2007:458-473, Mudjiono *"Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan"* h.465.

pengakuan kepemilikan hak atas tanah, sering menjadi perbincangan masyarakat karena kerap terjadinya kesalahan dalam penerbitan sertifikat atas tanah ataupun cacat administrasi yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti belum dapat memenuhi keinginan masyarakat karena sering terjadi sengketa dalam hal dalam menentukan siapakah yang berhak atas objek tanah tersebut.

Banyak permasalahan tumpang tindih kepemilikan tanah yang belum tuntas. Dengan adanya hal tersebut akan menimbulkan masalah dalam berbagai kehidupan, sehingga perlu penanganan serius dan terencana dari semua pihak terutama pemerintah selaku pelaksana pemerintahan, sehingga hal tersebut dapat terselesaikan dengan sebaik-baiknya sekaligus untuk mencegah terjadinya sengketa tanah yang mungkin saja terjadi di kemudian hari.

Hal ini timbul karena tanah memiliki fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain. Tumpang tindih hak kepemilikan atas tanah itu terjadi karena beberapa penyebab, bisa terjadi karena ketidakpastian hukum, cacat hukum administratif, kesalahan data fisik dan data yuridis, dan kesalahan administrasi lainnya. Dari beberapa penyebab tersebut belum ada yang menjelaskan secara tuntas, mungkin ada beberapa studi yang sudah meneliti permasalahan ini, akan tetapi studi tersebut memiliki keterbatasan dalam membahas hal tersebut. Permasalahan tumpang tindih kepemilikan tanah ini jika dibiarkan akan menjadi tidak baik bagi masyarakat, sebagai mahasiswa hukum masalah ini harus menjadi kepedulian kalangan ahli hukum dan hal ini menjadi menarik untuk dibahas dalam bentuk karya ilmiah hukum. Peneliti menjadikan Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah ini sebagai pokok pembahasan penelitian.

Penyebab terjadinya Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Tanah ini perlu dipertanyakan, bagaimana Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Utara menyelesaikannya, apa persoalan yang melatarbelakangi tumpang tindih kepemilikan tanah dari sudut pandang Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Utara. Masalah ini menjadi menarik untuk dikaji secara hukum dan hal seperti ini tidak dapat dibiarkan karena akan menjadi ketidakpastian hukum pada masyarakat. Lambat laun akan membuat orang tidak percaya pada aparat yang berwenang, maka beranjak dari situ masalah tumpang tindih kepemilikan tanah menjadi penting untuk dibahas.

Berdasarkan identifikasi dan pembatasan masalah di atas, perumusan masalah tersebut penulis pertegas dengan pertanyaan penelitian sebagai berikut: Bagaimana Dampak Hukum Terjadinya Tumpang Tindih Hak

Kepemilikan Terhadap Tanah di Jakarta Utara? Apa tindakan yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Utara dalam menangani terjadinya Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah?

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif yang merupakan jenis data dan analisa yang digunakan bersifat naratif dalam bentuk pernyataan-pernyataan yang menggunakan penalaran. Penelitian sosial yang bersifat kualitatif pada umumnya membeberkan masalah sikap, perilaku, pengalaman. Sedang Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan Yuridis Empiris yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa tentang sejauh manakah suatu peraturan atau undang-undang atau hukum yang sedang berlaku secara efektif, dalam hal ini pendekatan tersebut dapat digunakan untuk menganalisis secara kualitatif.⁵ Data dalam penelitian ini adalah informasi Tumpang Tindih Hak Kepemilikan atas Tanah yang diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan Nasional di Jakarta Utara.

C. HASIL TEMUAN DAN PEMBAHASAN

1. Kajian Pustaka Mengenai Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah

Tanah adalah bagian dari bumi dan disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud di sini bukanlah tanah yang mengatur segala aspek, tetapi hanya tanah yang mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah yang disebut hak dalam undang-undang. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam psal 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-orang lain serta badan-badan hukum.” Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas bagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Adapun ruang dalam pengertian yuridis, yang terbatas, berdimensi tiga, yaitu panjang, lebar dan tinggi yang dipelajari dalam Hukum Penataan Ruang.⁶

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2010), h. 52.

⁶ Urip santoso, *Hukum Agraria Kajian Kompherensif*, (Jakarta: Kencana, 2020), h. 9

Hak milik merupakan suatu kualifikasi pasif dari penguasaan tertinggi atas barang yang ada bagian dari hak asasi manusia. Berkaitan dengan hal itu, John Locke sebagai penganut hukum kodrat, mengemukakan dua hal tentang keberadaan hak milik yaitu, manusia secara kodrati mempunyai hak untuk mempertahankan hidupnya dan untuk kelangsungan hidupnya, manusia diberkahi bumi dengan segala isinya untuk dimiliki secara bersama dan semua orang mempunyai hak yang sama untuk menggunakan sumber-sumber daya alam bagi kelangsungan hidupnya.⁷

Hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia adalah hak yang lahir dari interaksi pergaulan masyarakat bangsa yang merupakan refleksi dari hak asasi manusia yang kodrati, sebagai anugrah Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia, yang harus ada dan melekat dalam harkat dan mertabat sebagai manusia, yang harus dihormati dan dijunjung tinggi serta dilindungi oleh negara, hukum pemerintah dan setiap orang. Oleh sebab itu hak milik atas tanah bagi bangsa Indonesia yang terdiri dari hak milik privat dengan hak milik publik atas tanah bangsa Indonesia dalam pelaksanaannya harus dijaga agar tetap ada dan dalam konsep keseimbangan antara perlindungan, jaminan dan untuk pembangunan serta kepentingan yang harus dijadikan sebagai dasar pengembangan hukum tanah nasional yang dinamis.⁸

Dalam hukum tanah makna dan hakikat hak milik atas tanah adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Sehingga hubungan hak milik atas tanah dengan hak asasi manusia merupakan hubungan hak asasi manusia yang lahir dari pergaulan dan merupakan hubungan hak kodrati, karena prinsip hubungan antara hak milik dengan hak asasi manusia menjadi dasar pengembangan sistem hukum tanah.⁹

Sertifikat ganda adalah kejadian sebidang tanah memiliki dua sertifikat tanah yang dimiliki oleh dua orang yang berbeda.¹⁰ Sertifikat ganda atas tanah

⁷ A. Sonny Keraf, *Hukum Kodrat dan Teori Hak Milik Pribadi*, (Kanisius, Yogyakarta, 1997), h. 69-70.

⁸ Abuyazid Bustomi, *Kepastian Hukum Atas Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan*, (Solusi Volume 5 no. II bulan mei 2014), h 23-32

⁹ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungan Dengan Tap MPR RI. IX/MPR/2001*, (Penerbit Universitas Trisakti: Jakarta, 2002), h. 43

¹⁰ 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)*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), h 12

adalah yang diterbitkan oleh BPN yang akibat adanya kesalahan pendataan pada saat melakukan pengukuran dan pemetaan pada tanah, sehingga terbitlah sertifikat ganda yang berdampak pada penduduk tanah secara keseluruhan ataupun sebagaimana tanah milik orang lain.¹¹

Menurut Aslan Noor, teori kepemilikan ataupun pengalihan kepemilikan secara perdata atas tanah dikenal empat teori,¹² yaitu:

1. Hukum Kodrat, menyatakan dimana penguasaan benda-benda yang ada di dunia termasuk tanah merupakan hak kodrati yang timbul dari kepribadian manusia
2. Occupation theory, dimana orang yang pertama kali membuka tanah, menjadi pemiliknya dan dapat diwariskan.
3. Contract theory, dimana ada persetujuan diam-diam atau terang-terangan untuk pengalihan tanah.
4. Creation theory, menyatakan bahwa hak milik privat atas tanah diperoleh karena hasil kerja dengan cara membukan dan mengusahakan tanah.

2. Faktor Penyebab Terjadinya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Kepemilikan Atas Tanah

Menurut Badan Pertanahan Nasional, Tumpang Tindih/Sertifikat Ganda Hak Kepemilikan Atas Tanah umumnya terjadi pada lahan tanah yang masih kosong atau belum dibangun yang disebabkan oleh beberapa hal sebagai berikut:

1. Disaat melakukan pengukuran atau penelitian di lapangan, pemohon dengan sengaja atau tidak sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah.
2. Terdapat surat bukti atau pengakuan hak yang ternyata terbukti mengandung ketidak benaran, kepalsuan atau tidak berlaku lagi.
3. Untuk suatu wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanah.

Dapat disimpulkan bahwa, tumpang tindih tanah/sertifikat ganda merupakan surat kepemilikan yang diperoleh baik secara sah maupun tidak sah yang suatu waktu akan menimbulkan suatu akibat hukum bagi subjek hak

¹¹ Ali Ahmad Chomazah, *Sertifikat dan Permasalahannya dan Seri Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2007), h 57

¹². Aslan Noor, *Konsep Hak Milik atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2006), h. 67.

maupun objek hak. Kesalahan seperti ini juga akan mengakibatkan kerugian bagi para pemilik tanah. Dalam hal ini sertifikat ganda/ tumpang tindih tanah yaitu bukti kepemilikan tanah yang telah diterbitkan oleh lembaga Badan Pertanahan Nasional yang terbit diatas suatu objek hak yang bertumpang tindih antara objek tanah sebagian atau keseluruhan yang dapat terjadi suatu akibat hukum.¹³

3. Analisis Dampak Hukum Terjadinya Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah Di Kantor Badan Pertanahan Jakarta Utara

Kepemilikan hak atas tanah hal yang mutlak dan diperlukan sehingga harus didukung atas program pemerintah tersebut agar hak-hak sebagai warga negara Indonesia mampu diraihkan dengan mengedepankan rasa keadilan yang berkesinambungan bagi warga negara Indonesia seutuhnya bisa terwujud. dalam program pemerintah Undang-undang Nomor 24 Tahun 1997 Undang-undang pokok Agraria dan disempurnakan kembali pada Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Undang-undang Pokok Agraria dalam rangka memberikan kepastian hukum bagi masyarakat secara umum atas kepemilikan tanah kepada rakyat.

Adapun untuk memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak kepemilikan atas tanah dalam peraturan pemerintah perlu adanya alat pembuktian sertifikat yang kuat baik itu secara fisik maupun yuridis, masyarakat tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang lain atau badan hukum lain, jika selama lima tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan gugatan ke pengadilan, sedangkan tanah tersebut sudah diperoleh orang atau badan hukum lain maka dengan itikad baik dan secara fisik nyata bahwa tanah tersebut dikuasai oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya yang terdapat pada pasal 32 ayat (2) peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Kita sebagai masyarakat yang memiliki tanah sebaiknya mengerti terlebih dahulu bagaimana proses kepemilikan tanah dan juga bagaimana cara untuk mendaftarkan tanah dengan benar sesuai prosedur dalam peraturan pemerintah dalam pendaftaran tanah dan juga mengerti hukum apa yang mengatur hak atas tanah jika suatu waktu terjadi konflik atau sengketa pertanahan kepada pemilik tanah baik sebagian maupun seluruhnya.

¹³ Urip Santoso, *Peroleh Hak Atas Tanah*, (Bandung: Kencana, 2015), h.175

Kepemilikan hak atas tanah sering kali terjadi permasalahan seperti tumpang tindih sertifikat tanah. Disini penulis akan membahas dampak hukum apa yang terjadi dalam permasalahan tumpang tindih hak kepemilikan atas tanah.

Menurut penulis, faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda diantaranya adalah: a). Tidak tersedianya peta pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan setempat, atau tidak dipetakannya sertifikat asli tersebut di kantor pertanahan; b). Terdapat pihak-pihak lain yang sengaja melakukan penyerobotan dan perampasan tanah secara tidak sah; c). Pemilik tanah dalam menggandakan sertifikat untuk maksud tertentu; d). Terjadi pemekaran wilayah yang membuat batas wilayah tidak jelas; e). Ketidaktelitian dan ketidakcermatan petugas pertanahan dalam melakukan pengecekan dan penelitian terhadap tanah yang dimohonkan; f). Administrasi sertifikat yang tidak jelas; g). Kepemilikan tanah yang tidak merata; g). Transaksi tanah yang keliru; h). Adanya penyelesaian instansi lain sehingga terjadinya tumpang tindih.

Menurut Sri Moelyono Selaku Pegawai BPN Bagian Penataan Tanah di Kantor Pertanahan Jakarta Utara dalam wawancara,¹⁴ bahwasanya terjadinya tumpang tindih hak kepemilikan tanah ini terjadi karena adanya tanah kosong atau tanah yang belum dibangun yang disebabkan oleh :

1. Pada saat waktu penelitian atau pengukuran di lapangan, pemohon menunjukkan batas tanah dan letak tanah yang berbeda atau salah, baik dilakukan dengan sengaja maupun tidak sengaja.
2. Pemohon memberikan pembuktian surat dan pengakuan hak yang mengandung kepalsuan, ketidakbenaran dan tidak berlaku lagi pada tanah tersebut.
3. Didalam peta pendaftarannya untuk wilayah yang bersangkutan belum tersedia.
4. Pemohon kurang memahami tentang peraturan pertanahan.

Dampak hukum yang sering terjadi dikarenakan tanda bukti/surat kepemilikan tanah yang biasa disebut sertifikat mengakibatkan cacat hukum yang dipengaruhi oleh faktor intern dan ekstern:

Faktor intern:

¹⁴ Wawancara Kepada Kepala Subseksi Bagian Penataan tanah dan Ruang di BPN Jakarta Utara pada tanggal 24 november 2020.

1. Tidak mengikuti peraturan yang ada di dalam Undang-undang Pokok Agraria secara bertanggung jawab dan konsekuen dan adanya penyalahgunaan kewenangan yang diberikan untuk kepentingan pribadi.
2. Aparat Pengawas tidak melaksanakan tugas atau lalai dalam tanggung jawabnya yang tidak sesuai jabatan yang dimiliki.
3. Ketidaktelitian dalam menerbitkan dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tanah maupun surat bukti lainnya, yang menyebabkan dokumen yang sudah diterbitkan belum memenuhi persyaratan dalam undang-undang sehingga terjadinya sengketa kepemilikan tanah.

Faktor ekstern:

1. Masyarakat masih sedikit mengetahui peraturan dan Undang-undang tentang Pertanahan Khususnya tentang prosedur Pendaftaran pembunatan sertifikat tanah.
2. Pembangunan yang mengakibatkan kebutuhan tanah semakin meningkat sementara persediaan tanah sangat terbatas sehingga dapat mendorong peralihan fungsi tanah sehingga mengakibatkan harga tanah semakin tinggi.
3. Persediaan tanah tidak seimbang dengan jumlah peminat yang membutuhkan tanah.

Menurut Utoyo Sutopo¹⁵ Menjelaskan bahwa ada lima akibat atau Dampak hukum terjadinya tumpang tindih kepemilikan sertifikat ganda hak atas tanah yaitu: 1). Menyebabkan terjadinya sengketa hukum; 2). Menyebabkan kekacauan dalam hak kepemilikan tanah; 3). Menyebabkan ketidakpastian hukum; 4). Menyebabkan terjadinya tindak pidana atau pemakaian sertifikat palsu yang merugikan pemilik sertifikat asli; 5). Mengakibatkan berkurangnya kepercayaan masyarakat terhadap pihak yang berwenang yang mengatur kepemilikan sertifikat tanah

Dampak hukum akibat terjadinya tumpang tindih hak kepemilikan atas tanah mengakibatkan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam prosedur pendaftaran pertanahan, dan juga dalam administrasi pertanahan, kesalahan seperti ini harus diketahui sejak dini karena untuk menghindari atau mengurangi terjadinya sengketa pertanahan.

¹⁵ Utoyo Sutopo, *"Masalah penyalahgunaan sertifikat dalam masyarakat dan upaya penanggulangannya,"* (Yogyakarta: 1992) h. 5

Menurut Bachsan Mustafa, mengungkapkan bahwa kepastian hukum merupakan kedudukan dari subjek dan objek hukum mengenai pelaksanaan peraturan-peraturan hukum administrasi negara dan juga kepastian hukum ini mencegah timbulnya perbuatan sewenang-wenang dari pihak pemerintah maupun lainnya. Oleh karenanya, dalam hal ini kepastian hukum sangat dibutuhkan agar dapat mencegah terjadinya sengketa dalam pertanahan dan agar lebih membantu kepada masyarakat untuk lebih memahami aturan yang sudah ditetapkan oleh undang-undang tentang pertanahan.

Menurut penulis dampak hukum dari tumpang tindih hak kepemilikan atas tanah ini juga mengakibatkan berbagai dampak tidak hanya dalam sektor hukum saja akan tetapi secara ekonomi juga berpengaruh kepada pihak masyarakat yang terlibat untuk mengeluarkan biaya yang cukup tinggi, dan juga dampak sosial yaitu terjadinya kerenggangan sosial antara masyarakat dan instansi pemerintah yang akan menghambat terjadinya koordinasi kinerja publik, dan pula terjadi penurunan tingkat kepercayaan masyarakat kepada instansi pemerintahan.

Sebagaimana yang terdapat dalam peraturan pemerintah Pasal 3 No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwasanya yang memiliki tujuan yang menyimpulkan bahwa kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang terdaftar membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah tersebut, dan untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar mudah dapat memperoleh data yang diperlukan serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam Sengketa pertanahan terjadi karena berbedanya pendapat satu pihak yang memiliki kepentingan mengenai sahnya suatu hak, pemberian dan hak atas tanah yang didaftarkan termasuk pula peralihan dan penerbitan suatu tanda bukti haknya termasuk pula pihak lain yang memiliki kepentingan dan merasa memiliki hubungan hukum serta pihak lain yang memiliki kepentingan juga dapat terpengaruh dikarenakan status hukum tanah tersebut. Permasalahan pertanahan terus terjadi berlarut-larut, dan bukan hal yang asing lagi untuk menunjukkan adanya sistem kepemilikan, dan sistem pencatatan dan pendaftaran yang memiliki kelemahan serta jumlah lahan yang tetap (terbatas) dengan perbandingan jumlah penduduk yang bertambah, menjadi pemicu sengketa tanah yang berkepanjangan.

Dalam tumpang tindih hak kepemilikan atas tanah ini memiliki tipe permasalahan yaitu adanya suatu pihak yang menghindari atas bukti yang diperoleh yang dijadikan dasar diberikannya hak dan kesalahan hak yang diberikan dari penerapan peraturan yang kurang benar. Oleh karenanya

mendapatkan ketetapan pada MPR RI Nomor II/MPR/1998 tentang Garis Besar Haluan Negara yang pada pokoknya menyatakan bahwa segala penguasaan dan penataan tanah diharuskan untuk mengarah pada tujuan keadilan sosial, dimana pemanfaatannya melibatkan kepentingan masyarakat luas dan tidak memunculkan sengketa. Dengan lingkungan hidup yang kemudian dilakukan redistribusi tanah yang telah tertata untuk menunjang dan mempercepat kemiskinan dan kesenjangan dalam pertanian.

4. Analisis Tindakan Yang Dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Utara Dalam Menangani Terjadinya Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah

Badan Petanahan Nasional merupakan lembaga atau institusi di Indonesia yang diberikan kewenangan untuk mengemban amanat dalam mengelola pertanahan. Pemerintah telah memperkuat peran dan posisi BPN melalui Deputi V yang secara khusus mengkaji dan menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan. Badan pertanahan nasional mempunyai upaya tindakan dalam sengketa pertanahan berdasarkan peraturan yang berlaku serta memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban kepada masing-masing pihak. Tindakan BPN Jakarta Utara jika terdapat suatu pihak yang bersengketa seperti tumpang tindih kepemilikan tanah maupun sertifikat ganda langkah awal yang dilakukan yaitu:

Pertama; Para Pihak Melakukan Penyelesaian Secara Musyawarah.

Dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui musyawarah, syaratnya adalah bahwa sengketa tersebut bukan berupa penentuan tentang kepemilikan atas tanah yang dapat memberikan hak atau menghilangkan hak seseorang terhadap tanah sengketa, dan diantara pihak bersengketa memiliki kebaratan yang cukup erat serta masih menganut hukum adat setempat.

Kedua; Melalui Jalur Arbitrase. Arbitrase merupakan penyelesaian perkara oleh seorang atau beberapa arbiter (hakim) yang diangkat berdasarkan kesepakatan/persetujuan para pihak dan disepakati bahwa putusan yang diambil bersifat mengikat dan final. Dan penyelesaian sengketa perdata diluar peradilan umum yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Syarat utama yang harus dilakukan untuk dapat mempergunakan arbitrase sebagai penyelesaian sengketa adalah adanya kesepakatan yang dibuat dalam bentuk tertulis dan disetujui oleh para pihak. Jika telah tertulis suatu klausula arbitrase dalam kontrak atau suatu perjanjian arbitrase, dan pihak lain menghendaki menyelesaikan masalah hukumnya ke pengadilan, maka proses pengadilan

harus ditunda sampai proses arbitrase tersebut diselesaikan dalam lembaga arbitrase. Dengan demikian pengadilan harus dan wajib mengakui serta menghormati wewenang dan fungsi arbiter.

Ketiga; Penyelesaian Melalui Pengadilan. Sengketa pertanahan yang terkait sengketa kepemilikan diserahkan ke peradilan umum. Terhadap sengketa keputusan Badan Pertanahan Nasional melalui Peradilan Tata Usaha Negara dan sengketa menyangkut tanah wakaf diajukan ke Peradilan Agama. Berdasarkan penjelasan tentang spesifikasi dari lembaga penyelesaian sengketa baik lembaga litigasi dan lembaga non litigasi, sampai saat ini jelas bahwa semua cara itu tidak dapat menyelesaikan masalah sengketa pertanahan secara tuntas dalam waktu yang singkat, malah cenderung berlarut-larut.

Untuk mengurangi adanya sengketa pertanahan dalam hal ini tumpang tindih kepemilikan sertifikat ganda, maka peran yang dilakukan BPN sebagai pelayanan masyarakat antar lain:

1. Mengelola data untuk menyelesaikan perkara di bidang pertanahan.
2. Menampung pengaduan data untuk masyarakat bila terjadi suatu sengketa atas tanah dan diupayakan penyelesaian secara kekeluargaan dengan turun ke lapangan untuk melakukan pengukuran ulang dengan melibatkan pihak yang bersengketa.
3. Menyiapkan konsep keputusan mengenai penyelesaian sengketa atas tanah.
4. Menyiapkan konsep keputusan pembatalan hak atas tanah yang cacat administrasi dan berdasarkan akta perdamaian.
5. Hasil penyelesaian ditandai dan dirumuskan dalam berita acara penyelesaian sengketa tanah yang disaksikan oleh para pihak.
6. Apabila hal diatas mengalami kendala dan tidak adanya kesepakatan para pihak yang bersengketa, maka hal yang harus ditempuh yaitu melalui jalur hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
7. Menyiapkan memori jawaban, memori banding memori kasasi, memori peninjauan kasasi atas perkara yang diajukan melalui peradilan terhadap perorangan dan badan hukum yang merugikan negara.
8. Mengumpulkan data masalah sengketa pertanahan.
9. Dokumentasi.

Badan Pertanahan Nasional juga memiliki mekanisme dalam menangani perkara pertanahan termasuk juga sengketa berupa tumpang tindih kepemilikan atas tanah yaitu:

1. Adanya sengketa biasanya berawal dari pengaduan masyarakat oleh BPN.
2. BPN meneliti masalah untuk membuktikan kebenaran pengaduan serta menentukan apakah pengaduan dapat diproses lebih lanjut.
3. Pengaduan ditindaklanjuti dengan mengidentifikasi masalah untuk memastikan apakah unsur masalah merupakan kewenangan BPN atau tidak.
4. Jika hasil pemeriksaan perlu ditindaklanjuti dengan pemeriksaan data fisik administrasi serta yuridis, maka kepala kantor mengambil langkah berupa pencegahan mutasi.
5. Jika permasalahan bersifat strategis, maka diperlukan pembentukan unit kerja. Jika bersifat politisi sosial, dan ekonomi maka melibatkan institusi berupa DPR atau DPRD, Departemen Dalam Negeri, dan pemerintah daerah terkait.
6. Tim akan menyusun hasil laporan penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian masalah.¹⁶

Untuk menunjang penyelenggaraan tertib administrasi pertanahan yang pelaksanaannya merupakan tugas, wewenang, dan fungsi dari BPN, terdapat aturan untuk membantu mengefisienkan dan juga mengurangi adanya persengketaan terhadap kepemilikan tanah dan juga terkait kegiatan administrasi pertanahan, yang telah diterbitkan aturan yang berlaku, seperti yang terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang saat ini sudah diterapkan oleh seluruh BPN baik didalam Kota Maupun Daerah. Dalam peraturan tersebut dijelaskan mengenai pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan. Dalam pasal 36 bahwa panitia adjudikasi PTSL melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, dan penyimpanan data PTSL, yang meliputi: 1). Dokumen data yuridis yang terdiri dari identitas pemegang hak, alasan hak, berita acara yang dibuat panitia, bukti pengumuman, berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis dan surat keputusan pemberian hak; 2). Dokumen data fisik: data pengukuran dan perhitungan hasil pengukuran, gambar ukur, peta bidang

¹⁶ Jurnal Hukum Samudra Keadilan *“Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah”*, Darwis Anatami, volume 12, Nomor 1, Januari-juni 2017, h. 14.

tanah, dan surat ukur; 3). Daftar isian pendaftaran tanah dan hak atas tanah; 4). Buku tanah; 5). Sertifikat hak atas tanah; 6). Bukti-bukti administrasi keuangan; 7). Data administrasi lainnya.

Masalah tanah merupakan suatu yang sangat kompleks dikarenakan menyangkut dalam aspek kehidupan masyarakat. Melihat banyaknya permasalahan yang terjadi Badan Pertanahan Nasional (BPN) mulai melakukan antisipasi terhadap permasalahan yang timbul. Hal ini ditindaklanjuti oleh BPN dengan dibentuknya pusat data dan informasi pertanahan (Pusdatin). Sesuai Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006. Tugas Pusdatin sendiri merupakan melaksanakan pengumpulan, pengelolaan, penyajian data dan informasi pertanahan serta membangun dan mengembangkan sistem informasi pertanahan dan Manajemen Pertanahan Nasional.

Menurut penulis, hal ini cukup membuktikan bahwa terjadinya suatu sengketa bukan semata karena kesalahan dari BPN, karena BPN sendiri telah berupaya untuk menanggulangi pengurangan munculnya sengketa tanah di berbagai aspek. Sengketa pertanahan seperti tumpang tindih sertifikat ganda itu terjadi karena kelalaian dari pemilik tanah itu sendiri dan juga kelalaian pejabat yang berwenang dalam pendaftaran sertifikat. Kurang teliti dalam mengatur administrasi sehingga sering terjadi tumpang tindih, akan tetapi pada saat ini semestinya sudah bisa diatasi dengan adanya program PTSL. Dalam program ini bisa terlihat secara digital tanah yang aman dari sengketa maupun tanah yang sedang bersengketa. Program PTSL ini juga dapat mengurangi adanya persengketaan tanah jika pelaksanaan PTSL ini dilakukan dengan cara yang benar dan teliti karena butuh waktu yang lama untuk mengatur pengumpulan data dan pengolahannya, seperti di Kantor pertanahan Jakarta Utara sendiri saat ini memiliki jumlah nilai Desa Lengkap yang sangat tinggi yaitu 98.66.

Dalam hal ini juga salah satu sumber adanya tumpang tindih sertifikat hak kepemilikan atas tanah yaitu kekeliruan dalam data pendaftaran tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal demikian perannya dituntut untuk mempunyai kemampuan teknis yang tinggi untuk menjalankan profesinya dengan sebaik-baiknya karena ketetapan, kepastian, dan kebenaran informasi yang tertuang dalam akta yang dibuat sangat menentukan, karena akta PPAT merupakan perantara bagi proses pendaftaran pemindahan hak dan

pemberian kepastian dan perlindungan terhadap hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat.¹⁷

Dengan diadakanya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah mengetahui status dan kedudukan hukum dari tanah-tanah tertentu yang dihadapinya. Untuk melaksanakan tugas pokok dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, maka seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta PPAT yang bersifat otentik mengenai semua perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas tanah.

Pendaftaran tanah menurut Peraturan pemerintah nomor 24 Tahun 1997 menggunakan sistem publikasi negatif yang merupakan keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. Sistem publikasi negatif memiliki kebaikan yaitu: adanya perlindungan pada pemegang hak yang sebenarnya, adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum sertifikatnya diterbitkan. Dalam hal ini bisa kita ketahui bahwa jika terjadi suatu kesalahan dalam proses pendaftaran tanah jika terdapat kesalahan pada pemegang hak akan ada penyelidikan terhadap tanah yang dimiliki, begitu pula bagi pemegang hak yang menjadi korban pemalsuan alat bukti akan mendapat perlindungan hukum yang semestinya.

Penjelasan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa dalam pendaftaran tanah. Sistem publikasi negatif ini mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Stesel posotof dituangkan dalam hal berikut: Pertama, Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan tugas untuk meneliti secara materiil dokumen-dokumen yang diserahkan dan berhak untuk menolak pembuatan akta. Kedua, Penyelesaian sengketa pertanahan merupakan salah satu bidang tugas pemerintahan di bidang pertanahan. Penyelenggaraannya dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Objek sengketa yang menjadi kewenangan BPN disebutkan dalam Pasal 11 ayat (3) Perkaban No. 11 Tahun 2016 antara lain mengenai tumpang tindih hak

¹⁷ Adhyakso Wahyu 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 202) h.12

kepemilikan atas tanah. Dalam hal ini yaitu atas objek hak yang sama terdapat dua kepemilikan oleh dua orang (atau lebih) yang berbeda.

Tujuan penyelesaian sengketa oleh BPN tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Dapat dijelaskan bahwa hak atas tanah yang terjadi berdasarkan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang maka pendaftaran hak tanah merupakan syarat lahirnya hak atas tanah yang bersangkutan.¹⁸

Menurut Satjipto Rahardjo bahwa perlindungan hukum merupakan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak yang diberikan oleh hukum.¹⁹ Dengan berlakunya hukum pertanahan saat ini sudah seharusnya memberikan perlindungan terhadap hak atas tanah dari gangguan pihak lain, agar tidak berlarut-larut dalam permasalahan sengketa pertanahan.

Hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang menentukan bahwa hak milik atas tanah merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memiliki fungsi sosial. Karenanya, hak milik atas tanah yang berasal dari hak menguasai dari negara adalah untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Hak milik atas tanah juga mempunyai sifat-sifat khusus yaitu: (1) dapat beralih karena pewarisan, karena sifat turun-menurun. (2) penggunaannya tidak terbatas dan tidak dibatasi sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, (3) dapat diberikan suatu hak atas tanah lainnya di atas hak milik oleh pemiliknya kepada pihak lain.

Terjadinya hak milik atas tanah merupakan dasar timbulnya hubungan hukum antara subyek/pemegang hak dengan tanah sebagai obyek hak. Pada dasarnya hak milik dapat terjadi secara original dan derivatif yang mengandung unsur, ciri dan sifat masing-masing. Secara original hak milik terjadi berdasarkan hukum adat, sedangkan secara derivatif ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.²⁰ Sehubungan dengan hak milik atas tanah yang lahir berdasarkan hukum adat dan hukum perdata Barat setelah

¹⁸ Ilyas Ismail, Sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah dalam proses peradilan, kanun jurnal imu hukum Nomor 53 April 2011, h 27

¹⁹ Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti,2000), h.55

²⁰ Imam Soetikinjo. *Proses Terjadinya UUPA*, (Yogyakarta : Gadjah Mada University Press 1986). Hlm.45

berlakunya UUPA, maka hak milik atas tanah tersebut harus dikonversi menjadi hak milik atas tanah menurut UUPA.

Dalam UUPA, ketentuan konversi hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA, diatur pada bagian akhir UUPA dalam pasal I sampai dengan IX. Menurut hukum adat konversi hak atas tanah yang diatur dalam pasal II ketentuan konversi UUPA dinyatakan sebagai berikut:

Pertama; Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 20 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini yaitu: hak agraris eigendom, milik, yayasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, landerijenbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam Pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.

Kedua; Hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing, warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.²¹ Dalam Pasal II ayat (1) dapat diketahui bahwa hak milik atas tanah menurut hukum adat dikonversi menjadi hak mili menurut UUPA, kecuali jika yang mempunyai hak tidak memenuhi syarat sebagaimana dalam Pasal 21 UUPA. Sementara itu dalam pasal II ayat (2) bahwa yang mempunyai hak milik atas tanah menurut hukum aat ini adalah orang asing, yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya.

Memperhatikan ketentuan hak milik atas tanah menurut hukum adat yang dimiliki warga negara Indonesia setelah berlakunya UUPA akan dikonversi menjadi hak milik menurut UUPA. Hal ini sangat jelas status haknya yang akan memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah tersebut,

²¹ Abdul hamid usman, *perlindungan hukum hak milik atas tanah adat setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria*, (Jurnal kepastian hukum dan keadilan: volume 1 Nomor 2, 29 Juni 2020) h.69

yang pada akhirnya pemilik haknya sangat terlindungi dalam kepemilikan hak atas tanah ini.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, baik penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan serta analisis menunjukkan bahwa Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara menjalankan tugas dan kewenangannya tidak lepas dari aturan Perundang-undangan.

Pertama; Dampak Hukum Terjadinya Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Terhadap Tanah di Jakarta dikarenakan tanda bukti/surat kepemilikan tanah yang biasa disebut sertifikat mengakibatkan cacat hukum yang dipengaruhi oleh faktor intern dan ekstern yang mengakibatkan terjadinya tumpang tindih hak kepemilikan atas tanah dan tidak adanya kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam prosedur pendaftaran pertanahan, dan juga dalam administrasi pertanahan. Dampak hukum faktor intern yaitu tidak bertanggung jawab dan karena itu gagal mematuhi ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria saat ini, dan menyalahgunakan kekuasaan yang diberikan untuk keuntungan pribadi. Badan pengawas tidak menjalankan tugasnya atau melalaikan tugasnya yang tidak sesuai dengan jabatannya. Penerbitan dokumen yang menjadi dasar sertifikat tanah dan alat bukti lainnya tidak akurat, sehingga dokumen yang diterbitkan tidak memenuhi persyaratan hukum sehingga menimbulkan sengketa kepemilikan tanah. dalam program pemerintah Undang-undang Nomor 24 Tahun 1997 Undang-undang pokok Agraria dan disempurnakan kembali pada Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Undang-undang Pokok Agraria dalam rangka memberikan kepastian hukum bagi masyarakat secara umum atas kepemilikan tanah kepada rakyat.

Kedua; Tindakan yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Utara dalam menangani terjadinya Tumpang Tindih Hak Kepemilikan Atas Tanah. Yang pertama Para Pihak Melakukan Penyelesaian Secara Musyawarah, dan yang kedua melalui Jalur Arbitrase yaitu penyelesaian sengketa perdata diluar peradilan umum yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dan terakhir Penyelesaian Melalui Pengadilan. Peran lainnya yaitu mengelola serta mengumpulkan data permasalahan tanah, dan menyiapkan konsep keputusan dalam penyelesaian sengketa.

REFERENSI:

- Adi, Rianto. *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*. Jakarta: Granit 2005
- Ahmad Chomazah, Ali. *Sertifikat dan Permasalahannya dan Seri Hukum*
- Ahmad Chomzah, Ali. *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah, Sertifikat Dan Permasalahannya*, Jakarta: Pustaka Nasional 2003
- Ali Ma'ruf, *Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Sertifikat Ganda Dan Penyelesaiannya (Studi Kasus Sertifikat Ganda Di KantorPertanahan Kabupaten Jepara)*, Universitas Negeri Semarang, 2011.
- Bustomi, Abuyazid. *Kepastian Hukum Atas Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan*. Jurnal Academia Volume 5. No II Bulan Mei Tahun 2014.
- Endeng, *"Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dibawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karawang"* Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang, Jurnal Hukum POSITUM Vol. 4, No. 1, Juni 2019, h.124
- Farizky, Havidz *Faktor-Faktor Terjadinya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Sukoharjo*, Universitas Islam Indonesia, 2018.
- Harsono, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungan Dengan Tap MPR RI. IX/MPR/2001* Jakarta: Universitas Trisakti, 2002 Bukti Hak Kepemilikan, (Solusi Volume, no. 5 II mei 2014: 23-32
- Indah Siahaan, Kartika. *Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Akibat Dikeluarkannya Sertifikat Ganda Yang Mengandung Cacat Hukum Administrasi (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo)*, Jurnal Sarjana Hukum, 2015.
- Ismail, Ilyas. *Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan*, kanun jurnal imu hukum Nomor 53 April 2011, h 27
- Josef Sembiring, Jimmy. *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visi Media, 2010
- Keraf, Sonny. *Hukum Kodrat dan Teori Hak Milik Pribadi*. Kanisius: Yogyakarta, 1997
- Komisi Nasional Hak Asasi Manusia, *Perlindungan Hak Asasi Manusia Di Bidang Kepemilikan Tanah*. Jakarta : KOMNAS HAM, 2005

- M. Philipus, Hadjon *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia (Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987
- Mortokusumo, Sudikno *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1985
- Mudjiono, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia Melalui Revitalisasi Fungsi Badan Peradilan*. Jurnal Hukum. No.3, Vol 14 juli (2007) :458-473.
- Mukri, S.G.; Aji, A.M.; Yunus, N.R. (2016). "Implementation of Religious Education in the Constitution of the Republic of Indonesia," Salam: Sosial dan Budaya Syar-i, Volume 3 No. 3.
- Mukri, S.G.; Aji, A.M.; Yunus, N.R. (2017). Relation of Religion, Economy, and Constitution In The Structure of State Life, STAATSRECHT: Indonesian Constitutional Law Journal, Volume 1, No. 1.
- Mustafa, Bachsan. *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Bandung: Cintra Aditya Bhakti, 2001
- Noor, Aslan. *Konsep Hak Milik atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 2006
- Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2007
- Putu Budiarta, Nyoman. *Hukum OUTSOURCHING Konsep Alih Daya, Bentuk Perlindungan, Dan Kepastian Hukum*. Malang: Setara Press, 2016
- Raharjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Kompherensif*. Jakarta: Kencana 2020
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana 2012.
- Santoso, Urip. *Peroleh Hak Atas Tanah*, Bandung: Kencana, 2015
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana: Jakarta 2010
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, 2010.
- Soetikno, Imam. *Proses Terjadinya UUPA*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1986.
- Sutedi, Andrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012

Risye Julianti, Soefyanto, M. Yasir

Sutopo, Utoyo. *Masalah Penyalahgunaan Sertifikat Dalam Masyarakat Dan Upaya Penanggulangany*. Yogyakarta: 1992

Tehupeiory, Artje. *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012

Usman, Abdul hamid, *Perlindungan Hukum Hak Milik Atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan*: volume 1 Nomor 2, 29 Juni 2020

Wahyo, 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 202)* h.12

Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2019.

Yunus, N.R.; Anggraeni, RR Dewi.; Rezki, Annissa. (2019). "The Application of Legal Policy Theory and its relationship with Rechtsidee Theory to realize Welfare State," 'Adalah, Volume 3, No. 1.

Undang- Undang dan Peraturan Lainnya

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA)

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

Interview

Wawancara Kepada Kepala Subseksi Bagian Penataan Tanah Dan Ruang di BPN Jakarta Utara pada tanggal 24 november 2020

Profil Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, wawancara pada Tanggal 24 November 2020.