

Analisis Hukum Islam dan Hukum Perdata dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Dengan Kepemilikan Ganda; Studi Kasus Badan Nasional Gowa

Muh. Sayful^{1*}, Fadli Andi Natsif²

¹²³Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

E-mail: ¹muhsaiful22@gmail.com

*Corresponding Author

Submitted: 27 Agustus 2021

Revised: 27 Agustus 2021

Accepted: 04 February 2022

Abstrak

Tulisan ini bertujuan untuk mengetahui pandangan hukum Islam dan hukum Perdata terhadap penyelesaian sertifikat Ganda dan penyelesaian sengketa sertifikat ganda oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Gowa. Jenis penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah penelitian lapangan atau biasa disebut dengan Field Research Kualitatif. Field Research Kualitatif Deskriptif adalah jenis yang menggambarkan suatu penelitian sebagai kualitatif yang berangkat dari pengamatan dan penemuan fakta sosial yang dikaji menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: 1) Dalam hukum Islam terdapat beberapa penyelesaian konflik sengketa sertifikat ganda antara lain: a. Perdamaian (Islah) merupakan suatu cara penyelesaian konflik yang dapat menghilangkan dan menghentikan segala bentuk permusuhan dan pertikaian antara manusia. b. Musyawarah yang merupakan upaya memunculkan sebuah pendapat dari seorang ahli untuk mencapai titik terdekat pada kebenaran demi kemaslahatan umum. Sedangkan dalam hukum perdata yaitu antara lain: a. Melalui Jalur Peradilan, b. Melalui Jalur di Luar Pengadilan misalnya negosiasi, mediasi, konsolidasi, fasilitasi, dan arbitrase. 2) Badan Pertahanan Nasional (BPN) Kab. Gowa dalam penyelesaian kasus sengketa tanah dan sertifikat ganda, melakukan dengan dua cara yakni Mediasi atau upaya memanggil kedua belah pihak untuk saling mencari solusi win-win solution. Namun bila tidak terdapat jalan keluar maka penyelesaian dilakukan melalui proses pengadilan”.

Kata kunci: Hukum Islam, Hukum Perdata, Sengketa Tanah; Kepemilikan Ganda

Abstract

This paper aims to determine the views of Islamic law and civil law on the settlement of dual certificates and the resolution of dual certificate disputes by the Gowa National Land Agency. The type of research used in this study is field research or commonly referred to as Qualitative Field Research. Descriptive Qualitative Field Research is a type that describes a research as qualitative that departs from the observation and discovery of social facts that are studied using a statute approach. The results of this study indicate that: 1) In Islamic law there are several conflict resolutions for dual certificate disputes, including: a. Peace (Islah) is a way of resolving conflicts that can eliminate and stop all forms of hostility and conflict between humans. b. Deliberation which is an effort to bring up an opinion from an expert to reach the closest point to the truth for the public good. While in civil law, among others: a. Through the Judiciary, b. Through out-of-court channels such as negotiation, mediation, consolidation, facilitation, and arbitration. 2) The National Defense Agency (BPN) Kab. Gowa in resolving cases of land disputes and dual certificates, does it in two

ways, namely mediation or an effort to call both parties to find a win-win solution. However, if there is no way out, then the settlement is carried out through a court process.

Keywords: *Islamic law, civil law, land disputes*

1. Pendahuluan

Hukum Islam merupakan sekumpulan yang membahas tentang hubungan manusia dengan Allah swt (Hablum Minallah), hubungan manusia dengan manusia (Hablum Minannas) dan hubungan manusia dengan alam (Hablum Min'alam). Aturan yang mengatur manusia dengan Allah swt. berisi tentang cara manusia berhubungan langsung dengan Allah swt. Sedangkan hubungan yang mengatur manusia dengan manusia disebut muamalah yang merupakan ketetapan yang diberikan oleh Allah swt. yang berhubungan dengan kehidupan sosial manusia. Al-Qur'an dan Sunnah Rasulullah saw adalah pegangan umat Islam dalam menjalankan kehidupannya dan tunduk terhadap apa yang diperintahkan di dalam al-Qur'an dan Sunnah merupakan wujud keimanan terhadap Allah swt. dan Rasul-Nya maka seseorang belum dikatakan beriman kepada Allah secara apabila belum menjalankan syari'at Allah swt.¹ Kehadiran Al-Qur'an dan hadist sebagai teks memiliki peran penting dalam menentukan watak keilmuan dan membentuk wajah peradaban. Interpretasi terhadap al-Qur'an merupakan salah satu mekanisme budaya dalam memeroduksi pengetahuan.²

Tanah adalah salah satu anugerah yang diberikan oleh Allah swt sebagai faktor penunjang manusia untuk melangsungkan kehidupannya. Hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar sebagai tempat hidup saja, tetapi lebih dari itu. Tanah juga memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup berupa kekayaan alam, untuk didayagunakan sedemikian rupa sehingga mampu mencukupi kebutuhan hidup manusia. Indonesia sebagai negara agraris menjadikan tanah sebagai kebutuhan yang tidak dapat dilepaskan dari masyarakat, terutama bagi masyarakat yang berprofesi sebagai petani, pekebun, ataupun usaha lainnya dalam rangka pemenuhan kebutuhan hidup yang harus terus dijaga dan dipelihara kelestariannya.³

Hak atas tanah merupakan hak dasar sangat berarti bagi masyarakat untuk harkat dan kebebasan diri seseorang. Di sisi lain, adalah kewajiban negara memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah itu walaupun hak tersebut tetap dibatasi oleh kepentingan orang lain, masyarakat dan terlebih lagi Negara.

¹ Azman Arsyad, Ibtisam Ibtisam, and Mulham Jaki Asti, "Konsep Ihtiyāṭ Imam Syafi'i Terhadap Anjuran Menutup Aurat Bagi Anak-Anak; Analisis Tindakan Preventif Pelecehan Anak," *Mazahibuna*, 2020, 255–69, <https://doi.org/10.24252/mh.v2i2.18193>.

² Zulhasari Mustafa, "Problematika Pemaknaan Teks Syariat Dan Dinamika Maslahat Kemanusiaan," *Mazahibuna*, 2020, <https://doi.org/10.24252/mh.v2i1.14282>.

³ Istiqamah Istiqamah, "Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah," *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum 5*, no. 1 (2018): 226–35, <https://doi.org/10.24252/jurisprudentie.v5i2.5814>.

UUD 1945 dalam pasal 33 ayat (3) mengatur mengenai pemanfaatan tanah yang menyatakan bahwa “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.⁴ Peraturan ini pemerintah berharap sebagai modal utama dalam mensejahterakan masyarakat. dan merupakan hak milik setiap warga negara bukan milik segelintir orang. dan sebagai dasar hukum politik pertanahan nasional dengan satu tujuan yaitu untuk kemakmuran rakyat dengan mekanisme penguasaan oleh negara yang kemudian dijabarkan lebih lanjut pada undang-undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria (Undang-undang Pokok Agraria).⁵

Undang-undang pokok agraria merupakan hukum tanah positif yang berlaku di Indonesia hingga saat ini. Tujuan UUPA itu sendiri sebagaimana yang dicantumkan dalam Penjelasan umum adalah:

1. Meletakkan dasar-dasar penyusunan hukum agraria Nasional, membawakan kemakmuran kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. Melatakan dasar-dasar untuk menandakan kesatuan dan kesederhanaan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Sementara hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (*milikiyah*), pengelolaan (*tasharruf*), dan pendistribusian (*tauzi'*) tanah. Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada dilangit dan bumi, termasuk tanah hakikatnya ialah milik Allah swt. semata, sebagaimana dalam firman Allah QS Al-Baqarah 282.

Terjemahannya:

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis menolak menuliskannya sebagaimana Allah swt. mengajarkannya, maka hendaklah dia menuliskannya.

Di Indonesia sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan pasal 32 ayat (1) peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang kini telah dicabut dan

⁴Undang-undang Dasar Tahun 1945 Dalam pasal 33 Ayat (3)

⁵Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* Presiden Republik Indonesia.

ditegaskan kembali peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.⁶

Masalah pertanahan memerlukan perhatian dan penanganan yang khusus dari berbagai pihak, karena pembangunan yang terjadi sekarang meluas di berbagai bidang, sehingga harus ada jaminan hak-hak atas tanah.⁷ Untuk menghindari terjadinya perselisihan antara tiap-tiap manusia yang membutuhkan tanah tersebut. Maka dibuat peraturan-peraturan tentang pertanahan yang berguna untuk mengatur segala aktifitas penggunaan tanah di Indonesia yaitu UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria.

Pemerintah dalam menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah, menjadikan kepastian letak dan batas setiap bidang tanah sebagai faktor dan prioritas utama yang tidak dapat diabaikan.⁸ Cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang- bidang tanah tidak benar. Karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar ununtuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting untuk menjadi perhatian yang serius, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam penyajian data pemilik tanah dan penyimpanan data tersebut. Dalam undang-undang pokok Agraria tidak pernah di sebutkan sertifikat tanah , namun seperti yang dijumpai dalam pasal 19 ayat (2) huruf C ada disebutkan “surat tanda bukti hak”. Dalam pengertian sehari- hari surat tanda bukti hak ini sering ditafsirkan sebagai sertifikat hak tanah.⁹ Berdasarkan penjelasan yang dikemukakan tersebut menunjukkan bahwa masih banyak kasus yang terjadi tentang sengketa tanah contoh kasus terjadinya berkas yang memiliki hak kepemilikan ganda, dalam pembuatan akta tanah.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini bermaksud untuk menjelaskan mengenai pandangan Hukum Islam dan Hukum Perdata terhadap penyelesaian sertifikat Ganda dan penyelesaian sengketa sertifikat ganda oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Gowa. Penelitian ini menggunakan metode penelitian lapangan atau biasa disebut dengan *Field Research Kualitatif*. *Field Research Kualitatif* Deskriptif adalah jenis yang menggambarkan suatu penelitian sebagai kualitatif mengenai objek yang dibahas sesuai dengan kenyataan yang ada dimasyarakat. Dalam

⁶Pasal 32 dan Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (LN Tahun 1997 Nomor, TLN Nomor 3696).

⁷ Annisa Shafarina Ayuningtyas, Rosita Candrakirana, and Fatma Ulfatun Najicha, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kasus Sertifikat Ganda,” *Jurnal Discretie* 1, no. 1 (2020): 69–77.

⁸ Bahmid Bahmid and Irda Pratiwi, “Penyelesaian Sengketa Atas Kepimilikan Alas Hak Atas Tanah Rangkap Dengan Objek Fisik Tanah Yang Sama Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2902 K/Pdt/2014,” in *Seminar Nasional Multi Disiplin Ilmu Universitas Asahan*, 2020.

⁹Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (2) Huruf C

penelitian ini menggunakan beberapa metode dalam pengumpulan data dengan cara Observasi yaitu cara untuk mengamati keadaan yang wajar dan sebenarnya tanpa ada usaha yang diengaja untuk mempengaruhi, mengatur, atau memanipulasi. Dengan cara Wawancara ialah metode pengumpulan data yang langsung bertatap muka dengan pihak-pihak yang berhubungan dengan masalah penelitian yaitu informan. Informan dalam penelitian ini adalah para ahli Hukum Islam dan Kepala Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Gowa selaku narasumber. Dengan cara Dokumentasi yaitu pengumpulan data dengan cara melihat dokumen-dokumen bisa berbentuk tulisan (peraturan dan keputusan), gambar, atau data-data yang bersangkutan. Serta didukung dengan literatur-literatur yang relevan dengan masalah yang dibahas yaitu Analisis Hukum Islam Dan Hukum Perdata Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Dengan Kepemilikan Ganda.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Pandangan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah dan Sertifikat Ganda

Al-qur'an menjelaskan bahwa konflik dan sengketa yang terjadi dikalangan umat manusia adalah suatu realitas, manusia sebagai khalifahnya di bumi dituntut untuk menyelesaikan sengketa, karena manusia dibekali akal dan wahyu dalam kehidupan sehari-hari.¹⁰ Pola penyelesaian sengketa dapat dirumuskan manusia dengan merujuk pada sejumlah ayat-ayat al-quran, dan hadist Nabi.

Dalam Islam terdapat beberapa penyelesaian konflik sengketa antara lain:

a. Perdamaian (ishlah)

Ishlah merupakan mekanisme penyelesaian konflik yang ditawarkan oleh Al-Qur'an.¹¹ Pada dasarnya setiap konflik yang terjadi antara orang-orang yang beriman harus diselesaikan dengan damai. *Ishlah* adalah suatu cara penyelesaian konflik yang dapat menghilangkan dan menghentikan segala bentuk permusuhan dan pertikaian antara manusia. Namun kata *ishlah* lebih menekankan arti suatu proses perdamaian antara dua pihak. Sedangkan kata *shulh* lebih menekankan arti hasil dari proses *ishlah* tersebut yaitu berupa *shulh* (perdamaian/kedamaian). Bila dikaitkan dengan bentuk penyelesaian sengketa pada umumnya, maka *ishlah* bisa dikategorikan sebagai bentuk mediasi. Secara etimologi istilah mediasi berasal dari bahasa latin, *mediare* yang berarti berada di tengah.¹² Makna ini menunjukkan bahwa pihak ketiga sebagai mediator harus berada pada posisi netral dan tidak memihak dalam menyelesaikan sengketa.

¹⁰ Amriani Amriani and Ahmad M Sewang, "Sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan Di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Dalam Perspektif Hukum Islam," *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syari'ah*, 2019, 55–67, <https://doi.org/10.24252/iqtishaduna.v1i1.10940>.

¹¹ S Ramdani Wahyu and Al-Quran sebagai sumber hukum Islam, "MODEL PENYELESAIAN KONFLIK MENGGUNAKAN TEORI ISLAH," n.d.

¹² H Putra, "PERANAN MEDIASI DALAM PENYELESAIAN TINDAK PIDANA RINGAN" (UAJY, 2013), <http://e-journal.uajy.ac.id/id/eprint/3625>.

b. Musyawarah

Pada dasarnya musyawarah digunakan untuk hal-hal yang bersifat umum atau pribadi. Oleh karena itu musyawarah sangat dibutuhkan, terutama untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi, baik oleh masyarakat secara individu maupun secara umum. Secara epistemologi musyawarah berasal dari kata *sywara*, yaitu berunding, berembuk atau mengatakan dan mengajukan sesuatu.¹³ Makna dasar dari kata musyawarah adalah mengeluarkan dan menampakan (*al-istihkraju wa al-izhar*). Secara terminologis, musyawarah diartikan sebagai upaya memunculkan sebuah pendapat dari seorang ahli untuk mencapai titik terdekat pada kebenaran demi kemeslahatan umum. Islam telah menganjurkan musyawarah dan memerintahkannya dalam banyak ayat dalam Al-Qur'an, ia menjadikannya sesuatu hal terpuji dalam kehidupan individu, keluarga, masyarakat dan Negara serta menjadi elemen penting dalam kehidupan umat, ia di sebutkan dalam sifat-sifat dasar orang-orang beriman dimana keislaman dan keimanan mereka tidak sempurna kecuali dengannya, dan oleh karena itu musyawarah sangat agung maka Allah SWT menyuruh rasulullah melakukannya, ini disebutkan dalam QS. Al-imran ayat 159 Allah berfirman:

Terjemahnya:

“Maka disebabkan rahmat dari Allah-lah kamu berlaku lemah lembut terhadap mereka. Sekiranya kamu bersikap keras lagi berhati kasar, tentulah mereka menjauhkan diri dari sekelilingmu. Karena itu maafkanlah mereka, mohonkanlah ampun bagi mereka, dan bermusyawarahlah dengan mereka dalam urusan itu. Kemudian apabila kamu telah membulatkan tekad, maka bertawakkallah kepada Allah. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertawakkal kepada-Nya”

Jika dikaitkan dengan bentuk penyelesaian sengketa pada umumnya, makamusyawarah bisa dikategorikan ke dalam bentuk negosiasi. Negosiasi adalah salah satu strategi penyelesaian sengketa, dimana para pihak setuju untuk menyelesaikan persoalan mereka melalui musyawarah, perundingan.¹⁴

3.2. Pandangan Hukum Perdata Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah dan Sertifikat Ganda

Menurut peraturan perundangan yang berlaku dimasa sekarang, mekanisme penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda dapat dilakukan dengan mengikuti prosedur sebagai berikut: Dalam perspektif hukum pertanahan Indonesia, sengketa tanah bersertifikat ganda merupakan bentuk kriminalisasi dalam bidang pertanahan yang terjadi di dalam hukum

¹³ Dwi Novita Sari, “Karakteristik Perjanjian Kerjasama Operasi/Joint Operation,” *Lex Lata* 1, no. 3 (2020).

¹⁴ Ali Amran, “Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Melalui Lembaga Adat Di Minangkabau Sumatera Barat,” *ADHAPER: Jurnal Hukum Acara Perdata* 3, no. 2 (2018): 175–89.

pertanahan di Indonesia.¹⁵ sengketa Tanah bersertifikat ganda dalam perspektif hukum pertanahan Indonesia antara lain dapat dijelaskan sebagai berikut:

Kekuatan berlakunya sertifikat telah ditegaskan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c dan pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yakni sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertifikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta badan-badan lain yang membebaninya.¹⁶ Sertifikat hak atas tanah sebagai produk akhir dari pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh hukum, yakni Undang-Undang Pasal 1 huruf b, c dan d, Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Penggantian Sertifikat Hak atas Tanah. Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengikat bagi para pejabat Badan Pertanahan Nasional untuk menerbitkan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemilikan tanah. Berdasarkan penjelasan di atas, maka diketahui bahwa Badan pertanahan Nasional memiliki kewenangan secara sah untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah.

Oleh karena itu, maka jika terjadi penyalahan prosedur dan adanya kepemilikan sertifikat ganda, maka sebenarnya yang sangat bertanggungjawab adalah pihak Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan khususnya kepemilikan sertifikat ganda berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian masalah yang mereka tempuh adalah musyawarah. Mereka berwenang melakukan mediasi, negosiasi, dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas suatu kesepakatan di antara para pihak.

Adapun tahapan penanganan sengketa dan konflik tertuang pada pasal 6 melalui pengkajian kasus, gelar perkara, penelitian, ekspos hasil penelitian, rapat koordinasi, gelar akhir dan penyelesaian kasus.

Tahapan Penyelesaian di Pengadilan Tata Usaha Negara

Penyelesaian sengketa tanah bersertifikat ganda jika dilakukan dalam pengadilan tata usaha negara, maka diselesaikan dengan dua cara, yakni:

¹⁵ Dekt Purwanto Bagali, "Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda," *Lex Privatum* 3, no. 4 (2015).

¹⁶ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 29.

a. Melalui Upaya Administrasi (Vide Pasal 48 No. 5 Tahun 1986)

Cara ini merupakan prosedur yang dapat ditempuh seseorang atau badan hukum perdata apabila tidak puas terhadap suatu keputusan tata usaha negara. Jadi jika dalam hal sengketa kepemilikan sertifikat ganda ada pihak yang tidak puas dengan keputusan tata usaha negara, maka upaya administrasi bisa diajukan.

b. Melalui Gugatan Subjek atau pihak-pihak yang berperkara di pengadilan Tata Usaha Negara ada dua pihak, yaitu:

- 1) Penggugat, yaitu seorang atau badan hukum perdata yang merasa dirugikan dengan dikeluarkannya keputusan tata usaha negara oleh badan atau pejabat tata usaha negara baik di pusat atau di daerah;
- 2) Tergugat, yaitu badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya.¹⁷

Penyelesaian Melalui Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri

Gugatan perdata terdiri dari tiga jenis, yaitu: gugatan permohonan atau gugatan voluntair; gugatan contentiosa, dan gugatan perwakilan kelompok. Adapun tugas dan kewenangan badan peradilan perdata adalah menerima, memeriksa, mengadili, serta menyelesaikan sengketa di antara pihak yang berperkara. Subjek sengketa diatur sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) UU No. 14 Tahun 1970 yang diubah menjadi UU No. 35 Tahun 1999 dan sekarang dalam UU No. 4 Tahun 2004, pasal 16. Pengadilan Perdata diatur dalam HIR dan UU No 14 tahun 1970. Tahapannya adalah: tahap administratif, tahap putusan pada tingkat pertama, tahap banding, kasasi dan pelaksanaan putusan akhir. Dalam tahap administratif, Pertama, penggugat memasukkan surat gugatan ke Pengadilan Negeri yang berwenang.

Melalui Jalur di Luar Pengadilan

Proses penyelesaian sengketa pertanahan yang terjadi dalam hal ini adalah sengketa kepemilikan sertifikat ganda di luar peradilan pada umumnya dapat dilakukan melalui berbagai cara Negoisasi, Mediasi, Proses Konsolidasi, Fasilitasi dan Arbitrase.

3.3. Penyelesaian Sengketa Tanah dan Sertifikat Ganda di Badan Pertanahan Nasional Gowa

Pendaftaran tanah merupakan suatu sarana penting untuk terwujudnya kepastian hukum di seluruh wilayah Indonesia, akibat hukum dari pendaftaran tanah itu adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim dikenal dengan sebutan sertifikat tanah yang

¹⁷ Erman Suparman, Kitab Undang-Undang PTUN (Peradilan Tata Usaha Negara), (Bandung: Fokus Media, 2004), h. 59.

berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah.¹⁸ Sertifikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan bagi pemegang hak yang bersangkutan.

Secara normatif, BPN adalah satu-satunya lembaga atau instansi di Indonesia yang diberikan kewenangan untuk mengembang amanat dalam mengelolah bidang pertanahan, sesuai dengan perpres Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menyatakan bahwa BPN melaksanakan tugas di bidang pertanahan secara regional dan sektoral. Bahkan melalui proses yang sama, pemerintah juga telah memperkuat peran dan posisi BPN dengan membentuk deputi V yang secara khusus mengkaji dan menyelesaikan sengketa dan konflik pertanahan.¹⁹

Sesuai peraturan kepala BPN-RI No. 3 Tahun 2006 tentang organisasi badan tata kerja BPN-RI, pengkajian badan penanganan sengketa dan konflik pertanahan merupakan bidang deputi V yang membawahi:

- a. Direktorat konflik pertanahan.
- b. Direktorat sengketa pertanahan.
- c. Direktorat perkara pertanahan (pasal 346 Peraturan Kepala BPN-RI No. 3 Tahun 2006)

Badan pertanahan Nasional selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundangan yang berlakudengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian sengketa yang mereka atau pihak BPN tempuh adalah musyawarah.²⁰

Begitu juga dengan sertifikat ganda, Badan Pertanahan Nasional juga berwenang melakukan negoisiasi, mediasi dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan menggagas suatu kesepakatan di antara para pihak.²¹ Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional yaitu di provinsi dan kabupaten, hanya bisa sampai pada putusan penyelesaian masalah, sedangkan tindak lanjut administrasi pertanahan tetap dilakukan BPN.²²

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kementrian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/ kepala Badan Pertanahan Nasional Gowa (BPN) :

¹⁸ Rudy Patar Purwanto Purba, Muhammad Arifin, and S H Ruslan, "Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan)," *Al-Mursalah* 6, no. 1 (2020).

¹⁹ Amienullah Amienullah, "Penyelesaian Sengketa Tanah Oleh Kantor Badan Pertahanan Nasional (Studi, Kantor Badan Pertahanan Nasioanl Kota Semarang)" (Fakultas Hukum UNISSULA, 2017).

²⁰ Amienullah.

²¹ Angelia Ingrid Lumenta, "TANGGUNGJAWAB BADAN PERTANAHAN NASIONAL MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TERHADAP TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN TANAH," *LEX ET SOCIETATIS* 6, no. 7 (2018), <https://doi.org/10.35796/les.v6i7.21602>.

²² Darwis Anatami, "Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah," *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* 12, no. 1 (2017): 1–17.

”Keterlibatan kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertahanan Nasional (BPN) dalam penyelesaian kasus sengketa tanah dan sertifikat ganda, dapat dilakukan dengan dua cara yakni Mediasi atau upaya Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertahanan Nasional (BPN) dengan memanggil kedua belah pihak untuk saling mencari solusi *win-win solution*. Namun bila tidak terdapat jalan keluar maka penyelesaian dilakukan melalui proses pengadilan”.²³

Proses mediasi tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Pada Pasal 43 bahwa dalam hal Sengketa atau Konflik, Mediasi dapat dilaksanakan oleh dan atas inisiatif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau atas inisiatif pihak yang bersengketa.

Apabila para pihak bersedia untuk dilakukan Mediasi maka mediasi dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat bagi kebaikan semua pihak.

a. Pelaksanaan Mediasi dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari.

b. Mediasi bertujuan untuk:

1. Menjamin transparansi dan ketajaman analisis
2. Pengambilan putusan yang bersifat kolektif dan obyektif
3. Meminimalisir gugatan atas hasil penyelesaian Sengketa dan Konflik
4. Menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih, dan dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan
5. Memfasilitasi penyelesaian Sengketa dan Konflik melalui musyawarah.

Proses penyelesaian kasus sertipikat ganda apabila tidak dapat diselesaikan melalui proses mediasi maka proses penyelesaian yang dilakukan yaitu melalui jalur pengadilan atau dinamakan proses litigasi.

4. Kesimpulan

Dalam hukum islam terdapat beberapa penyelesaian konflik sengketa sertifikat ganda antara lain: a. Perdamaian (*Islah*) merupakan suatu cara penyelesaian konflik yang dapat menghilangkan dan menghentikan segala bentuk permusuhan dan pertikaian antara manusia.

b. Musyawarah yang merupakan upaya memunculkan sebuah pendapat dari seorang ahli untuk mencapai titik terdekat pada kebenaran demi kemaslahatan umum. Sedangkan dalam hukum perdata yaitu antara lain: a. Melalui Jalur Peradilan, b. Melalui Jalur di Luar Pengadilan misalnya negosiasi, mediasi, konsoliasi, fasilitasi, dan arbitrase. Serta Badan Pertahanan Nasional (BPN) Kab. Gowa dalam penyelesaian kasus sengketa tanah dan sertifikat ganda, melakukan dengan

²³Fatimah Nadir, S.H., M.H., Kepala Seksi Pengendalian Penangan Sengketa, wawancara, Gowa, 6 Januari 2022

dua cara yakni Mediasi atau upaya memanggil kedua belah pihak untuk saling mencari solusi *win-win solution*. Namun bila tidak terdapat jalan keluar maka penyelesaian dilakukan melalui proses pengadilan". Proses mediasi tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Pada Pasal 43 bahwa dalam hal Sengketa atau Konflik, Mediasi dapat dilaksanakan oleh dan atas inisiatif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau atas inisiatif pihak yang bersengketa.

Daftar Pustaka

- Amienullah, Amienullah. "Penyelesaian Sengketa Tanah Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (Studi, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang)." Fakultas Hukum UNISSULA, 2017.
- Amran, Ali. "Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Melalui Lembaga Adat Di Minangkabau Sumatera Barat." *ADHAPER: Jurnal Hukum Acara Perdata* 3, no. 2 (2018): 175–89.
- Amriani, Amriani, and Ahmad M Sewang. "Sengketa Sertifikat Hak Guna Bangunan Di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Dalam Perspektif Hukum Islam." *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syari'ah*, 2019, 55–67. <https://doi.org/10.24252/iqtishaduna.v1i1.10940>.
- Anatami, Darwis. "Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah." *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* 12, no. 1 (2017): 1–17.
- Arsyad, Azman, Ibtisam Ibtisam, and Mulham Jaki Asti. "Konsep Ihtiyāṭ Imam Syafi'i Terhadap Anjuran Menutup Aurat Bagi Anak-Anak; Analisis Tindakan Preventif Pelecehan Anak." *Mazahibuna*, 2020, 255–69. <https://doi.org/10.24252/mh.v2i2.18193>.
- Ayuningtyas, Annisa Shafarina, Rosita Candrakirana, and Fatma Ulfatun Najicha. "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kasus Sertifikat Ganda." *Jurnal Discretie* 1, no. 1 (2020): 69–77.
- Bagali, Dekt Purwanto. "Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Bersertifikat Ganda." *Lex Privatum* 3, no. 4 (2015).
- Bahmid, Bahmid, and Irda Pratiwi. "Penyelesaian Sengketa Atas Kepemilikan Alas Hak Atas Tanah Rangkap Dengan Objek Fisik Tanah Yang Sama Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2902 K/Pdt/2014." In *Seminar Nasional Multi Disiplin Ilmu Universitas Asahan*, 2020.
- Istiqamah, Istiqamah. "Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah." *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum* 5, no. 1 (2018): 226–35. <https://doi.org/10.24252/jurisprudentie.v5i2.5814>.
- Lumenta, Angelia Ingrid. "TANGGUNGJAWAB BADAN PERTANAHAN NASIONAL MENURUT

Analisis Hukum Islam dan Hukum Perdata Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Dengan Kepemilikan Ganda; Studi Kasus Badan Nasional Gowa

Muh. Sayful, et. al.

PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TERHADAP TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN TANAH.” *LEX ET SOCIETATIS* 6, no. 7 (2018).
<https://doi.org/10.35796/les.v6i7.21602>.

Mustafa, Zulhasari. “Problematika Pemaknaan Teks Syariat Dan Dinamika Maslahat Kemanusiaan.” *Mazahibuna*, 2020. <https://doi.org/10.24252/mh.v2i1.14282>.

Purba, Rudy Patar Purwanto, Muhammad Arifin, and S H Ruslan. “Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Medan).” *Al-Mursalah* 6, no. 1 (2020).

Putra, H. “PERANAN MEDIASI DALAM PENYELESAIAN TINDAK PIDANA RINGAN.” *UAJY*, 2013. <http://e-journal.uajy.ac.id/id/eprint/3625>.

Ramdani Wahyu, S, and Al-Quran sebagai sumber hukum Islam. “MODEL PENYELESAIAN KONFLIK MENGGUNAKAN TEORI ISLAH,” n.d.

Sari, Dwi Novita. “Karakteristik Perjanjian Kerjasama Operasi/Joint Operation.” *Lex Lata* 1, no. 3 (2020).