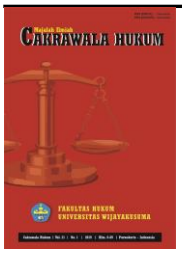

CAKRAWALA HUKUM

MAJALAH ILMIAH FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA

Volume 23 Issue 2, September 2021

P-ISSN : 1411-2191

E-ISSN : 2723-0856

This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License

Peranan Badan Pertanahan Nasional/Agraria Dan Tata Ruang Dalam Penyelesaian Sertifikat Ganda Di Kabupaten Banyumas

Ninik Hartariningsih; Esti Ningrum; Wahyu Hariadi

Faculty of Law, Universitas Wijayakusuma, Indonesia

ARTICLE INFO

Article History:

- *Submitted: 3/6/2021*
- *Accepted: 27/6/2021*
- *Published: 10/9/2021*

How to cite:

Hartariningsih, N; Ningrum E; Hariadi, W., (2021), *Peranan Badan Pertanahan Nasional/Agraria Dan Tata Ruang Dalam Penyelesaian Sertifikat Ganda Di Kabupaten Banyumas* , Cakrawala Hukum, 23 (2), 1-8

ABSTRACT

The number of cases or disputes in the field of land, one of which is due to the existence of multiple certificates, in which this problem can be caused by good ethics and good ethics. This is because land has a close relationship with humans, both for housing and for business. Therefore, the law requires the owner of land rights to register their land, so that they have legal guarantees and guarantees of their rights. Double certificates occur in the case of land being abandoned by a certified owner, for a period of more than 20 years so that the land grows with a thicket, which is then controlled by someone else in good faith for more than 20 years, then the person increases his right of ownership. This is justified by law because the person has controlled the land for more than 20 years, in addition, because the land has been neglected for more than 20 years, the right to annul the land is controlled by the State.

Keywords: BPN/ATR, Solution, Double Certificate

Abstrak. Banyaknya kasus/sengketa dibidang pertanahan, yang salah satunya adalah karena adanya sertifikat ganda, yang mana masalah ini dapat dikarenakan etikat tidak baik maupun etikat baik. Hal ini dikarenakan bahwa tanah mempunyai hubungan yang erat dengan manusia, baik untuk tempat tinggal maupun untuk berusaha. Oleh karenanya Undang- Undang mewajibkan sipemilik hak atas tanah untuk mendaftarkan tanahnya, agar mempunyai jaminan hukum dan jaminan haknya. Sertifikat ganda terjadi dalam hal tanah ditelantarkan oleh pemiliknya yang sudah bersertifikat, dalam jangka waktu lebih dari 20 tahun sehingga tanah tersebut tumbuh semak belukat, yang kemudian dikuasai oleh orang lain dengan itikat baik selama lebih dari 20 tahun, kemudian orang tersebut meningkatkan haknya menjadi hak milik.Hal ini dibenarkan oleh undang-undang karena org tersebut telah menguasai tanah tersebut selama lebih dari 20 tahun, selain itu karena tanah tersebut ditelntarkan selama lebih Dri 20 tahun, maka haknya hapus tanah dikuasai oleh Negara.

Kata Kunci : BPN/ATR, Penyelesaian, Sertifikat Ganda

Copyright © 2019 Cakrawala Hukum. All rights reserved.

I. Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting, bukan saja karena fungsinya sebagai faktor produksi, tetapi juga karena implikasi fungsi sosialnya. Hubungan tanah dengan manusia adalah sangat erat, dimana tanah sebagai benda tetap, akan selalu utuh dan selalu abadi yang tidak akan musnah.Tanah merupakan aspek utama dan penting bagi kehidupan manusia yang digunakan sebagai tempat tinggal, tempat bercocok tanam, maupun untuk tempat usaha lainnya, dimana seluruh kegiatan tersebut memerlukan tanah sebagai objek untuk melakukan pembangunan.[1] Kebutuhan akan tanah dewasa ini semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Disadari atau tidak, jumlah tanah semakin terbatas sedangkan kebutuhan atas tanah terus bertambah sehingga menimbulkan suatu konflik.

Masih kurang menyadari masyarakat terhadap arti pentingnya pendaftaran dan sertifikat sebagai alat bukti hak sehingga mereka tidak pernah mendaftarkan hak atas tanahnya.Hal ini sering menimbulkan permasalahan dibidang pertanahan yang dikarenakan masyarakat itu kurang menyadari arti pentingnya sertifikat terutama didesa.

Ditinjau dari latar belakang betapa pentingnya pendaftaran hak milik tanah, menjadi sebuah acuan untuk menghindari permasalahan sengketa yaitu sengketa kepemilikan atas hak milik atas tanah. Namun dalam prakteknya dijumpai adanya sertifikat ganda.Hal ini membuat masyarakat menjadi tidak percaya terhadap Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai tugas untuk menerbitkan sertifikat tanah.

II. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan
   Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah yuridis normatif, yaitu pendekatan yang menggunakan konsepsi *legistis positivis*. Konsep *legistis positivis* adalah norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh pejabat yang berwenang dan memandang hukum sebagai suatu system normatif yang mandiri, bersifat tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat nyata.[2]
2. Spesifikasi Penelitian
   Spesifikasi Penelitian yang digunakan adalah *clinical legal research* yaitu penelitian untuk menemukan hukum *in abstracto* dalam perkara *in concreto* yaitu Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sertifikat Tanah Di Kabupaten Banyumas.
3. Sumber Data
   Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data sekunder.Data sekunder merupakan bahan hukum dalam penelitian yang diambil dari studi kepustakaan yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non-hukum.[3] Data primer yang digunakan yaitu dengan melakukan wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional maupun Pejabat yang ditunjuk.
4. Metode Pengumpulan Data
   Data sekunder ini diperoleh dengan melakukan inventarisasi terhadap peraturan perundang-undangan, makalah-makalah, dan buku-buku literatur yang berhubungan dengan materi penelitian.Data primer yang diperoleh dari wawancara dengan Kepala Badan Pertanahan Nasional maupun Pejabat yang ditunjuk sebagai pendukung data sekunder.

---

[1] Sudargo Gautama, 1989, *Hukum Agraria Inonesia*, Bandung, Alumni, hlm 3
[2] Rony Sumitro Handinidyo,1998, *Penelitian Hukum dan Jurimeteri*, Jakarta, Jambatan,hlm 28
[3] Mahmud Marzuki, 2005, Metodologi Penelitian Kwantitatif dan Kwalitatif, Bandung, Alumni,hlm 141

5. Lokasi Penelitian
   Penelitian ini dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional, Perpusatakaan Unwiku, dan Perpusatakaan Daerah.
6. Metode Penyajian Data
   Data yang telah dikumpulkan kemudian dicatat berdasarkan relevansinya dengan pokok permasalahan untuk kemudian dikaji sebagai suatu kesatuan yang utuh dan sistematis.
7. Metode Analisis Data
   Data yang diperoleh akan dianalisa dengan menggunakan metode *normative kualitatif*, yaitu membahas dan menjabarkan data-data hasil penelitian berdasarkan kaidah-kaidah, teori-teori dan doktrin-doktrin hukum serta pengertian hokum, khususnya dalam Hukum Tanah Negara

III. Hasil dan Pembahasan

Badan Pertanahan Nasional (BPN), adalah lembaga pemerintahan nonkememrian, yang mempunyai tugas malaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2015.

Pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo, maka fungsi dan tugas dari organisasi Badan Pertanahan dibagung dengan Dirjen Tata Ruang Kementrian Pekerjaan Umum dalam satu Lembaga Kementrian yang bernama Kementrian Agraria dn Tata Ruang.

Adapun susunan organisasi menurut Peraturan Presiden nomor 20 Tahun 1015 tentang BPN terdiri : Kesatu ;Kepala yang dijabat oleh Mentri Agraria dan Tata Ruang, Kedua: Susunan unit organisasi ekselon 1. Di dalam melaksanakan tugas dan fungsinya di daerah, maka dibentuklan kantor Wikaya BPN di Propinsi dan Kantor Pertanagan di Kabupaten/Kota

Adapun tugas dan Fungsi dari Badan Pertanahan Nasional / Agraria dan Tata Ruang adalah sebagai berikut :

Tugas ; BPN adalah melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Fungsi :

1. perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang pertanahan,
2. perumusan dan pelaksanaan kebijakan survey, pengukuran dan pemetaan
3. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak atas tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat
4. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan
5. perumusan dan pelaksanaan kibijakan di bidang pengadaan tanah
6. perumusan dan pelaksanaan kibijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan.
7. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN.
8. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unut organisasi di lingkungan BPN.
9. Palaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi dibidang pertanahan.
10. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan dibidang pertanahan.
11. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan

Penerbitan Sertifikat Tanah(Pasal 31 dan 32 PP No. 24 Tahun 1997)

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Badan Pertanahan Nasional mempunyai fungsi yang salah satunya yaitu melakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini yangmelalui pendaftaran tanah secara sistematik (konversi/penegakan) dan pendaftaran secara sporadic (permohonan hak).

Pendafataran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang berkuasa atau kuasanya.

Pendaftaran tanah secara sistematik diutamakan, karena melalui cara ini akan dipercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar daripada melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Tetapi karena prakaranya datang dari Pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga dan peralatan yang diperlukan. Pendaftaran tanah secara sporadik akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam kenyataannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftar secara individual dan missal yang perlukan dalam pelaksanaan pembangunan, yang akan makin meningkat kegiatannya.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar.

b. Sistem Pendaftaran yang Digunakan

Sistem pendaftaran yang digunakan adalah satu ; sistem pendaftaran hak ("*registration of titles*"),. Pembukuan dalan buku tanah serta pencatatannya bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut pasal 29 PP No. 24 Tahun 1997. Menurut pasal 31 untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertifikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Dua: Sistem Publikasi yang Digunakan adalah Sistem publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997. Yaitu system negative yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) UUPA.

B. Terjadinya Sertifikat Ganda

a. Pengertian

Sertifikat ganda adalah terjadinya penerbitan lebih dari satu sertifikat pada obyek tanah yang sama, tetapi data subyeknya bisa sama atau bisa juga berlainan. Hal ini seharusnya tidak

dimungkinkan terjadi, karena untuk menerbitkan sebuah sertifikat tanah, maka BPN harus melihat pada buku induk tanah tersebut apakah tercatat telah diterbitkan sertifikat atau belum. Pada dasarnya hal ini seharusnya tidak diharapkan terjadi, karena untuk menerbitkan sebuah sertifikat tanah, BPN (Badan Pertanahan Negara) sebelumnya seharusnya telah melakukan semacam pengecekan ulang pada buku induk tanah tersebut, apakah tercatat telah diterbitkan sertifikat atau belum. Yang mana dalam hal ini sering melibatkan sesama warga atau warga berhadapan dengan korporat dalam konflik kepemilikan tanah tersebut. Dan ujung-ujungnya, mereka yang terkait kasus hukum ini menyelesaikannya ke pengadilan atau melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa[4].

b. Motif Seseorang Menggandakan Sertifikat Tanahnya

1. Ketidak tahuan Masyarakat mengenai Pendaftaran Tanah. Pada umumnya banyak orang tidak mengetahui prosedur pemecahan sertifikat, penggabungan peralihan hak, penghapusan ataupun penggantian sertifikat. Tahunya apabila seseorang misalkan membeli tanah sertifikat yang lama minta diganti yang baru dengan didaftarkan lagi melalui prosedur pendaftaran tanah pertama kali, padahal pendaftaran sertifikat pertama kali khusus untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat. Tentang Pendaftaran Tanah karena pada saat pengajuan permohonan sertifikat pemilik tanah membuat pernyataan tanahnya belum bersesertifikat dan tidak dalam sengketa. Ketentuan mengenai penghapusan sertifikat sangat sulit dan berbelit-belit karena harus mendapatkan persetujuan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sehingga salah satu sertifikat tersebut disimpan di Kantor Pertanahan, sekian waktu berlalu dengan cara bagaimana sertifikat tersebut jatuh ketangan pihak-pihak yang beriktikad tidak baik, sehingga timbul sengketa bidang tanah. Hal ini sering terjadi pada sertifikat hasil kegiatan proyek seperti PRONA, PRODA, SMS, dan lain-lain.
2. Menghindari pajak BPHTB dan SSB pajak penghasilan. Sesuai ketentuan PP 24/1997 bidang tanah yang perolehannya sebelum 24 Oktober tahun1997 diproses melalui pengakuan dan penegasan hak, sehingga tidak perlu dibuatkan Akta PPAT, dan dibebaskan dari pajak BPHTB dan SSB Pajak Penghasilan. Ketentuan mengenai Akta PPAT yang telah ditandatangani oleh PPAT harus dalam jangka waktu maksimal 7 hari harus sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan menyebabkan tanggal akta dibuat pada saat terjadi transaksi, dan sebelum PPAT menandatangani akta PPAT pajak BPHTB dan SSB Pajak Penghasilan sudah harus disetorkan kepada negara, sehingga mau tidak mau pemilik tanah tidak bisa menghindar dari kewajiban membayar pajak. Seandainya bidang tanah tersebut didaftarkan melalui pendaftaran pertama kali maka dengan bantuan saksi dan legalitas perangkat Desa bisa dibuat seolah-olah transaksi/perolehan tanahnya terjadi sebelum 24 Oktober 1997
3. Adanya Iktikad Tidak Baik Terjadi karena ada iktikad tidak baik dari pemilik tanah untuk menggandakan sertifikatnya agar dapat dijual berulang kali kepada pihak lain atau dapat digunakan untuk mendapatkan fasilitas kredit kepada beberapa Bank/Lembaga Keuangan. Kesemuanya demi mencari keuntungan pribadi dengan mengesampingkan aspek moral dengan memanfaatkan kelemahan Badan Pertanahan Nasional dan instansi yang terkait dalam proses pembuatan sertifikat dan hal ini merupakan tindakan kriminal yang merugikan negara dan dapat diajukan ke pengadilan
4. Adanya unsur kesengajaan. Sering terjadi pada proses penerbitan sertifikat karena hilang atau rusak.,maka untuk mengganti sertifikat tersebut mereka menempuh jalur pendaftaran pertama kali. hal ini dikarenakan,pengurusan sertifikat karena hilang sangat berbelit yaitu : pihak yang berhak atas sertifikat harus bersumpah, diumumkan dimedia setempat 2 kali dan dua media yang berbeda, setelah 2 bulan tidak ada pihak yang berkeberatan baru dibuatkan sertifikat

[4] www.kantorhukumkalingga.blogspot.sg

pengganti. Apabila sertifikat yang dibuat melaui proses pendaftaran pertama kali jadi dan di kemudian hari sertifikat yang hilang tersebut ketemu dan muncul kembali, maka bisa dikatakan sertifikat-sertifikat tersebut double/ganda.

C. Dampak Terjadinya Sertifikat Ganda

1. Terjadi sengketa hak atas tanah. Sengketa pertanahan yang diakibatkan karena sertifikat ganda sangat banyak dari hanya sekedar sampai tahap musyawarah di tingkat desa sampai pada tahap proses di Pengadilan bahkan ada yang sampai mahkamah Agung. Hal ini terjadi karena pihak pemilik tanah ,pada saat mengajukan permohonan sudah membuat pernyataan tanhnya belum bersertifikat. Mestinya Pihak BPN yang seharusnya tahu tanah tersebut sudah atau belum bersertifikat, dan fungsi identifikasi bidang tanah yang dilakukan oleh petugas pengumpul data yuridis dan data fisik serta panitia A pada Pantor Pertanahan yang harusnya ikut bertanggungjawab terhadap fenomena sertifikat ganda tersebut.
2. Menimbulkan image tidak baik terhadap lembaga BPN sebagai lembaga dengan administrasi yang buruk. Badan pertanahan nasional seharusnya menjadi penjaga gawang mengenai permasalahan pertanahan di Indonesia akan tetapi malah menimbulkan permasalahan baru dengan menerbitkan sertifikat ganda akibat adanya ketidakberesan tata administrasi pertanahan.
3. Menimbulkan ketidak percayaan masyarakat terhadap kepastian hukum hak atas tanah. Seharusnya sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti pemilikan hak atas tanah yang kuat, akan tetapi bagaimana mungkin disebut kuat apabila ada dua sertifikat yang obyek tanahnya sama, manakah yang dianggap kuat yang dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah.

D. Tindakan Pencegahan

a. Menyiapkan basis data bidang tanah di seluruh wilayah. Sangat Urgen-nya basis Data Bidang tanah untuk menghindari timbulnya sertifikat ganda. Seluruh bidang tanah dipetakan dalam suatu sistem koordinat nasional yang tetap dan terhubung dengan data subyek dan data yuridis bidang tanah dalam sistem komputerisasi data pertanahan yang selalu up to date dan mudah dalam pencariannya. Mau tidak mau penggunaan teknologi informatika mutlak diperlukan dengan sumber daya manusianya yang memadai yang selalu siap melaksanakan administrasi pertanahan dengan baik. Penggunaan data-data dari instansi terkait mengenai bidang tanah seperti Kantor PBB, Direktorat Topografi Angkatan Darat dan Bakosurtanal juga diperlukan untuk melengkapi kekurangan basis data yang ada.
b. Fokus pada obyek bidang tanah. Tanah tidak akan berubah apabila tidak terjadi bencana alam, tetapi subyek atau pemilik tanahlah yang selalu mengalami perubahan. Mau diapakan saja bidang tanah tetap lokasi dan posisinya perubahan terjadi karena ada pembangunan diatasnya. Oleh karena itu basis data bidang tanah dibuat sedemikian rupa sehingga sampai kapanpun seseorang dapat dengan mudah mencari dan mengetahui bidang tanah hanya dengan mengetahui Nomor Identifikasi Bidang atau nomor PIN Bidang Tanah dalam istilah umum. Bagaimana memagari bidang tanah secara maya tetapi pagar yang dibuat lebih kuat dari pada pagar fisik yang dibuat secara nyata.
c. Membuat blanko Sertifikat yang tidak dapat dipalsu. Blanko Sertifikat dicetak oleh Perum Peruri. Seperti pada Mata uang ada perlu ditingkatkan pengamanan yang membuat para pemalsu tidak dapat meniru dengan detail blanko sertifikat tanah.
d. Mengawasi penggunaan Blanko Sertifikat. Ibarat "One Bullet for One Enemy" satu blanko sertifikat untuk satu bidang tanah. Pengawasan melekat terhadap pengeluaran sertifikat agar

tidak terjadi pencurian blanko sertifikat baik oleh oknum BPN atau pihak luar. Apabila terjadi kerusakan atau kesalahan dalam pengisian blanko sertifikat, maka dibuatkan Berita Acara Penghancuran dan dilaporkan kepada Badan Pertanahan Nasional Pusat.

e. Meningkatkan disiplin aparat Badan Pertanahan nasional. Aparat badan pertanahan nasional harus disiplin terhadap pengumpulan data yuridis dan pengumpulan data fisik bidang tanah, melakukan bywerken peta-peta pendaftaran dan daftar isian serta identifikasi bidang tanah yang akurat.
f. Penanaman kesadaran Tertib hukum pertanahan kepada masyarakat. Sosialisasi tentang kesadaran hukum pertanahan harus dilakukan agar masyarakat tidak melakukan permohonan sertifikat yang sebenarnya sudah bersertifikat. Ibaratnya bisa terbit sertifikat tetapi produk sertifikat tersebut cacat hukum dan menimbulkan permasalahan di kemudian hari. Selain itu perlu ditanamkan dan disosialisasikan bagaimana mengurus sertifikat dengan prosedur yang benar seperti peralihan hak, pemecahan, penggabungan, penggantian sertifikat dan lain-lain.

Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sertifikat Ganda Di Kabupaten Banyumas Badan Pertanahan Nasional dalam menangani sengketa sertifikat ganda mempunyai bagian yang dinamakan Seksi Sengketa. Dalam menangani sengketa, Badan Pertanahan Nasional mengatasi antara orang dengan orang, orang dengan lemabaga atau subyek dengan subyek sebagai pemilik tanah yang bersengketa melalui jalur litigasi (pengadilan) dan nonlitigasi (mediasi). Karena adanya suatu keluhan atau somasi pihak yang bersengketa khususnya pihak yang dirugikan akan dipanggil dan ditawarkan oleh BPN ingin menggunkan jalur litigasi ataupun nonlitigasi. Melalui jalur litigasi, Badan Pertanahan Nasional mempunyai tim sendiri yang menangani bagian sengketa dan terdapat peran sebagai saksi dalam seksi sengketa. Upaya yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional sendiri dalam menyelesaikan sengketa sertifikat ganda sesuai dengan prosedur namun kuncinya berada di basemap bukan di data yuiridis karen data yudiris dapat direkayasa.

Basemap adalah alat yang digunakan oleh Badan Pertanahan Nasional untuk mensertifikatkan tanah melalui satu titik dengan lainnya dalam suatu koordinat. Dalam basemap menentukan suatu titik tidak akan mengalami benturan atau tabrakan antara titik yang satu dengan yang lainnya akan menimbulkan suara karena sudah terekam basemap dan ketahuan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN). Apabila dikemudian hari ada seseorang yang ingin melakukan pensertifikatan tanah dalam suatu koordinat dan terjadi benturan maka ketahuan bahwa titik tersebut sudah pernah didaftarkan sebelumnya .Sehingga tidak mungkin terdapat lebih dari satu titik disuatu obyek tanah yang sudah terekam oleh basemap.Melalui basemap, dapat diperoleh data yang lebih akurat dan dapat dipercaya kebenarannya.Namun secara prinsip, Badan Pertanahan Nasional dalam bekerja dengan pedoman **stelsel negatif bertenden positif** dengan sistem administrasi. Apabila produk BPN terdapat bukti lainnya yang mengatakan sebaliknya atau meralat yang sudah diketuk oleh pengadilan / *inkrah* (mempunyai kekuatan hukum) maka BPN akan mengikuti keputusan tersebut. Jalur yang digunakan BPN adalah dengan cara mediasi (nonlitigasi). Mediasi adalah upaya yang digunakan untuk membantu pihak yang bersengketa (subyek dengan subyek) guna mencapai penyelesaian (solusi) yang diterima oleh kedua belah pihak dengan melibatkan pihak ketiga yang netral yang tidak memiliki kewenangan mengambil keputusan. Badan Pertanahan Nasional dalam menggunakan mediasi sebagai mediator atau pihak ketiga serta penyedia fasilitas yang mempunyai skill sebagai syarat mediator guna tercapainya suatu solusi yang mana diterima oleh kedua belah pihak. Dan apabila tidak tercapainya kata sepakat maka pihak Badan Pertanahan Nasional merekomendasikan melalui jalur pengadilan (litigasi).

E. Faktor yang Menyebabkan Terjadinya Sertifikat Ganda

Pendaftaran tanah secara sporadic dilakukan secara individual atau massal yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang berkuasa atau kuasanya.Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda antara lain adanya pelepasan tanah dari Negara dan dari orang lain yang tidak memiliki Letter C serta tanah pantai yang timbul kemudian dimohonkan kepada pemerintah sebagai hak miliknya.Dari situ lah tanah yang merupakan suatu obyek yang belum ada basemapnya dapat menimbullkan sengketa sertifikat ganda dikemudian hari.

IV. Penutup

Kesimpulan Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sertifikat Ganda di Kabupaten Banyumas ialah menggunakan cara mediasi ataupu jalur pengadilan apabila tidak tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak. Badan Pertanahan Nasional sebagai mediator atau pihak ke tiga yang netral serta menyediakan fasilitas yang diperlukan. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda antara lain adanya pelepasan tanah dari Negara dan dari orang lain yang tidak memiliki Letter C serta tanah pantai yang timbul kemudian dimohonkan kepada pemerintah sebagai hak miliknya.

Daftar Pustaka

Gautama, Soedargo, 1989, *Hukum Agraria Indonesia*, Bandung, Alumni

Harsono, Budi, 1968, *Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indonesia Cet 1*, Jakarta Djambatan

---------- 2008, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan- Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan.

Handinidyo,Rony,Sumitro, 1998, *Penelitian Hukum dan Jurimeteri*, Jakarta, Djambatan

Kurniati ,Nia, 2016, *Hukum Agraria "Sengketa Tanah Penyelesaiannya melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktek*, Bandung, PT Refika Aditama

Marzuki, Mahmud, 2005, *Metodologi Penelitian Kwantitaif dan Kwalitatif*, Bandung, Alumni

https://id.wikipedia.org

www.alumniundipjualrumah.blogspot.com.

www.klinik hukumonline.com

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen

Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

Peraturan Pemerinytah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah