

## KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH YANG MENGALAMI TUMPANG TINDIH (Studi Kasus PT. INALUM Vs Masyarakat Desa Lalang Kab. Batu Bara)

Iryuanda Zarina<sup>1\*</sup>

<sup>1</sup> Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

\*Email: [iryuandazarina@gmail.com](mailto:iryuandazarina@gmail.com)

### ABSTRACT

Tujuan penelitian mengungkap dan menganalisis bagaimana penyelesaian sengketa terhadap tumpang tindih hak milik atas tanah di Desa Lalang, mengungkap dan menganalisis bagaimana akibat hukum yang di timbulkan terhadap sertifikat tumpang tindih hak milik atas tanah di Desa Lalang dan untuk menemukan dan menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi pemegang sah hak atas tanah yang sudah memiliki alat bukti (sertifikat) dalam kasus tumpang tindih tersebut. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris yang bersifat deskriptif, dengan menggunakan metode yuridis empiris yang diambil dari data primer dengan melakukan wawancara dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Hasil penelitian Kepastian hukum terhadap sertifikat hak atas tanah yang mengalami tumpang tindih tersebut difokuskan pada perlindungan hukum represif, mengingat bahwa sengketa yang terjadi sudah meluas sehingga dibutuhkan upaya-upaya yang dilakukan oleh BPN untuk menyelesaikan sengketa yang sudah terjadi tersebut. Faktor-faktor penyebab terjadinya tumpang Tindih sertifikat hak milik atas tanah di Desa Lalang yaitu karena adanya peta pendaftaran belum terbentuk atau belum lengkap, faktor petugas atau pegawai kantor pertanahan baik disebabkan karena human error maupun adanya itikad tidak baik dari pemohon, adanya pemecahan atau pemekaran wilayah, masih ditemukannya penataan administrasi yang tidak benar di kelurahan dan adanya perubahan tata ruang oleh Masyarakat Desa Lalang. Dari kesemua faktor tersebut diatas disebabkan karena ketidakcermatan dan ketidaktelitian antara masyarakat dengan PT. INALUM dalam memeriksa dan meneliti data fisik dan data yuridis baik secara langsung di lapangan maupun dalam hal penyelidikan riwayat tanah dan penilaian kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah melalui pengecekan warkah yang ada di Desa Lalang. Upaya penyelesaian hukum yang dilakukan oleh masyarakat Desa Lalang terhadap timbulnya sertifikat ganda dapat ditempuh dengan 2 cara, yaitu yang pertama ditempuh dengan menyelesaikan sengketa melalui Badan Pertanahan Nasional (non litigasi). Untuk menyelesaikan sengketa dilakukan musyawarah antara para pihak yang bersengketa dengan mediator Kantor Pertanahan. Dan cara terakhir yang harus ditempuh apabila musyawarah antara para pihak tidak tercapai, yaitu dengan menyelesaikan sengketa melalui Peradilan.

**Keywords:** Kepastian Hukum, Tumpang Tindih, Sertifikat Hak Milik.

## PENDAHULUAN

Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) yang dimaksud ialah untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah atas bidang tanah tersebut. Kepemilikan tanah diakui secara hukum apabila terlebih dahulu didaftarkan pada kantor pertanahan, sesuai rumusan peraturan pemerintah No.24 Tahun 1997, dengan tujuan memberikan kepastian hukum serta perlindungan terhadap tanah yang dimiliki, namun pada penerapannya masih banyak sengketa yang timbul berhubungan dengan kepemilikan tanah, Seperti diterbitkannya dua buah Sertifikat diatas bidang tanah yang sama. Tanah diciptakan bertujuan menjadi tempat bermukimnya makhluk hidup serta memenuhi kebutuhan untuk melangsungkan kehidupannya. Kecenderungan tiap orang yang berjuang untuk secara sah memiliki dan mengelola bidang tanah atau status tanah yang dimilikinya. Pengertian Tanah menurut Budi Harsono adalah adalah “Tanah” yang digunakan dalam artian yuridis sebagaimana pengertian yang diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Pembatasan definisi tanah yang termuat pada Pasal 4 UUPA disampaikan oleh Boedi Harsono, bahwa “dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4, yakni hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah”. Pasal 506 KUH Perdata telah memberikan penggolongan tanah menjadi benda tetap. Dengan demikian, saat melakukan pembelian tanah, yang mengalami perpindahan bukanlah objek, namun hak kepemilikan atas tanah yang diperjualbelikan tersebut. Dalam KUH Perdata juga diatur ketentuan umum tentang transaksi penjualan dan pembelian yang dapat juga diterapkan dalam transaksi yang objeknya berupa tanah. Dalam Pasal 1458 KUH Perdata dinyatakan bahwa, “Jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tertentu beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1459 KUH Perdata, “hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli, jika penjual sudah menyerahkannya secara yuridis kepadanya, dalam rangka memenuhi kewajibannya”. Maka dari itu, merupakan suatu kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum berupa “penyerahan yuridis” atau “juridische levering” sebagaimana pada Pasal 616 dan 620 KUH Perdata.

UUPA secara tegas mengatur mengenai konversi hak-hak atas tanah yang semula diatur menurut ketentuan hukum sebelum berlakunya UUPA menjadi hak-hak atas tanah menurut ketentuan UUPA. Konversi hak-hak atas tanah baik itu yang bersumber dari hukum adat maupun hukum barat tidak menghapus akan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum yang diberikan oleh Pemerintah bagi pemegang hak atas tanah. Tujuan pokok dari UUPA tidak hanya untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah bagi rakyat, tetapi UUPA juga mengatur mengenai macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh perseorangan, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain ataupun badan hukum. Hak atas tanah yang dapat dipunyai dan diberikan kepada perseorangan dan badan hukum diatur dalam ketentuan Pasal 16 UUPA ayat (1) yakni: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak yang tidak

termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Mengenai pendaftaran tanah, dalam Pasal 19 UUPA disebutkan, bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Sebagai Implementasi dari ketentuan Pasal 19 UUPA dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah di bidang pendaftaran tanah yaitu Peraturan Pemerintah (PP) No.10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Namun karena pelaksanaan pendaftaran tanah yang diatur dalam PP No.10 Tahun 1961 tersebut nampaknya belum berjalan efektif dan dipandang tidak lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada Pembangunan Nasional sehingga perlu dilakukan penyempurnaan. Oleh karena itu Pemerintah membuat suatu aturan yang lebih lengkap mengenai pendaftaran tanah yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pada tanggal 8 Juli 1997 Pemerintah mengeluarkan PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah untuk mengganti PP sebelumnya yakni PP No.10 tahun 1961. Prinsip-prinsip yang terdapat dalam PP No.10 Tahun 1961 dipertegas dan diperjelas didalam PP No.24 Tahun 1997. Penegasan yang diatur dalam PP No.24 Tahun 1997 merupakan upaya penyempurnaan terhadap peraturan yang ada sekaligus penyesuaian terhadap perkembangan kebutuhan. Sebagaimana kita ketahui bahwa sistem publikasi yang digunakan dalam UUPA dan PP No.24 tahun 1997 adalah negatif yang mengandung unsur positif, dalam hal ini pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA). Terkait pemberian kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sah hak atas tanah yang sudah mendaftarkan tanah haknya, sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertipikat yang merupakan salinan register<sup>12</sup>. Disebutkan dalam Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yakni bahwa: “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Oleh karena itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data yang disajikan dalam buku tanah dan pendaftaran tanah harus diterima sebagai data yang benar. Melihat tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang dipaparkan dalam ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah, maka status kepemilikan hak atas tanah bagi warganegara Indonesia seharusnya akan terjamin dan tercipta suatu kepastian baik mengenai subjeknya, objeknya maupun hak yang melekat di atasnya termasuk dalam hal ini peralihan hak atas tanah. Dengan melihat perkembangan dunia ekonomi dan kemajuan globalisasi saat ini tidaklah sedikit perseorangan/badan hukum yang telah menguasai tanah berhektar-hektar tetapi tidak memanfaatkan tanah, tidak mengolah tanah, dan tidak membangun di atas tanah tersebut sesuai dengan tujuan peruntukan yang telah dimohonkannya. Hal tersebut menyebabkan terjadinya penggunaan/penggarapan tanah oleh masyarakat sekitar (Okupasi) hingga bertahun-tahun lamanya sampai dengan memiliki keturunan, bahkan masyarakat sampai mengajukan permohonan hak atas tanah di atas lahan yang ditempati untuk dimilikinya, karena masyarakat sekitar lahan tersebut tidak mengetahui apakah tanah yang selama ini mereka tempati tersebut telah dimiliki dengan suatu hak oleh seseorang dan badan hukum atau tidak karena mereka telah menggarap tanah tersebut sejak

puluhan tahun lamanya dan tidak ada pihak lain yang masuk untuk mempergunakan tanah tersebut selama ditempatinya.

Berkaitan dengan sertifikat, oknum yang ‘nakal’ kerap memanfaatkan keadaan ini dengan menyediakan jasa membuat sertifikat tanah tiruan atau palsu dengan menawarkan harga yang terjangkau serta prosedur dan waktu pembuatan yang relatif singkat sehingga ini sangat menggiurkan bagi masyarakat. Maka dari itu, guna menghindari hal tersebut, kepemilikan sertifikat harus dibuat dengan cara yang benar dan legal. Dalam mencapai hal tersebut, pemerintah mengusahakan proses dan waktu penyelesaian sengketa yang relatif singkat guna mencegah terjadinya sengketa yang membengkak, sebagai contoh tanah yang terkendala pemanfaatannya karena sedang dipersengketakan. Salah satu bentuk kepemilikan tanah adalah dengan diterbitkannya sebuah alat bukti fisik oleh Badan Pertanahan Nasional atau BPN ialah lembaga tunggal secara khusus diberikan wewenang dari Undang-undang untuk mengurus kepentingan dalam aspek pertanahan. BPN ialah sebuah lembaga yang berada di bawah pengawasan dari Kementrian Agraria dengan tugas dan fungsi khusus yakni melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Permasalahan terjadi pada sebidang tanah yang tumpang tindih terhadap sertifikat hak atas tanah, dalam kasus ini, ada permasalahan terkait tumpang tindih Sertifikat hak atas tanah serta latar belakang proses perolehan hak atas tanah. Hal ini mengakibatkan ketidakjelasan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang menjadi hak pemilik tanah sebenarnya. Dengan adanya penelitian ini diharapkan hasil yang dapat memberikan gambaran lebih jelas akan penyelesaian sebuah kasus tumpang tindih sertifikat hak atas tanah. Berdasarkan hal tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan mengkaji lebih dalam mengenai tumpang tindih sertifikat hak atas tanah dengan latar belakang tersebut diatas maka penelitian ini diangkat menjadi judul penelitian tentang : “Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Mengalami Tumpang Tindih (Studi Kasus PT. INALUM Vs Masyarakat Desa Lalang Kab. Batu Bara)”.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian adalah prosedur atau langkah langkah dalam mendapatkan pengetahuan ilmiah atau ilmu. Jadi metode penelitian adalah cara sistematis untuk menyusun ilmu pengetahuan. Sedangkan teknik penelitian adalah cara untuk melaksanakan metode penelitian. Metode penelitian biasanya mengacu pada bentuk-bentuk penelitian. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, yakni sebagai berikut: Penelitian hukum adalah suatu penelitian yang mempunyai objek hukum, baik hukum sebagai suatu ilmu atau aturan-aturan yang sifatnya dogmatis maupun hukum yang berkaitan dengan perilaku dan kehidupan masyarakat. Menurut Marzuki, penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab masalah hukum yang dihadapi. Dilihat dari jenisnya, maka penelitian hukum dapat dibedakan menjadi penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Kajian empiris adalah kajian yang memandang hukum sebagai kenyataan mencakup kenyataan sosial, kenyataan sosial, kenyataan kultur dan lain-lain. Kajian ini bersifat deskriptif yang mengkaji law in action. Dengan demikian, kajian empiris dunianya adalah de sein (apa kenyataannya). Penelitian empiris akan menggunakan data lapangan (field

research) yang bersifat empiris (data tetap dan objektif) maupun yang bersifat non empiris (seperti pendapat responden atau informan atau seperti data panca indra/perasaan manusia (sense data). Berhubungan dengan penelitian ini dimaksudkan untuk menganalisis data primer yang terkait kepastian hukum terhadap sertifikat hak atas tanah yang mengalami tumpang tindih (studi kasus PT. Inalum Vs Masyarakat Desa Lalang), maka jenis penelitian ini adalah penelitian empiris, pengumpulan data dilakukan pada natural setting dan teknik pengumpulan data lebih banyak pada observasi berperan serta, wawancara mendalam, dan dokumentasi. Terkait dengan penelitian yang akan diteliti maka jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian Empiris atau (field research), adalah penelitian secara langsung terhadap objek yang diteliti, yaitu tujuan untuk mendapatkan data-data yang berkaitan dengan pembahasan penelitian ini. Serta mencari informasi yang akurat dan mencari fakta-fakta yang terjadi di lapangan kemudian menarik sebuah kesimpulan. Penelitian ini bersifat deskriptif. Dimana penelitian deskriptif adalah proses yang menghasilkan data deskriptif yang memberikan data kata-kata tertulis maupun lisan dari orang-orang atau perilaku yang diamati dan menggambarkan secara tepat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala lain dalam masyarakat. Penelitian hukum ini termasuk dalam jenis penelitian deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis adalah penelitian yang diarahkan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan peneliti. Sumber data dalam penelitian adalah sumber subjek dari mana data dapat diperoleh. Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan sekunder, merupakan data-data yang diperoleh peneliti dari penelitian analisis, kepustakaan berdasarkan aturan-aturan yang berlaku mengenai hal terkait dan juga dokumentasi, yang merupakan hasil penelitian dan hasil olahan orang lain yang sudah tersedia, buku-buku dan dokumentasi yang biasanya disediakan dari berbagai sumber seperti perpustakaan maupun milik pribadi peneliti. Maka dalam penelitian kali ini sumber data yang akan digunakan adalah data skunder yang terdiri dari: Data yang bersumber dari hukum islam data yang bersumber dari hukum islam yaitu Al-Qur-an dan Hadist (Sunnah Rasul). Data yang bersumber dari hukum islam tersebut lazim yang disebut pula sebagai data kewahyuan. Sumber data primer, yaitu data yang diperoleh dari bahan hukum perpustakaan serta perundang-undangan, data skunder terdiri dari: Bahan hukum primer yaitu Bahan-bahan Hukum yang mengikat yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana ( KUHAP). Bahan hukum skunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer diantaranya, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum dan seterusnya. Bahan Hukum tersier, yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan skunder, contohnya adalah kamus, internet, dan sebagainya. Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstrasikan mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan, analisis data menguraikan tentang bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan masalah penelitian, jenis analisis data terdiri atas analisis kualitatif dan kuantitatif, analisis data yang digunakan dalam penelitian hukum biasanya dilakukan dengan analisis kualitatif sesuai tipe dan tujuan penelitian. Berdasarkan rumusan permasalahan dan pembahasan atas

permasalahan yang dipergunakan maka teknik analisis data penulis lakukan dengan kualitatif, penulis melakukan pengumpulan data dari observasi yang terbatas dengan responden yang diwawancarai, yang kemudian data tersebut penulis pahami dan rangkum untuk selanjutnya akan menjelaskan permasalahan yang penulis teliti.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Faktor Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Mengalami Tumpang Tindih antara PT. INALUM Dengan Masyarakat Desa Lalang**

Untuk menganalisa faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih, maka diperlukan adanya teori tentang sistem hukum. Dan teori sistem hukum yang tepat sebagai analisa terkait faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih adalah teori dari Lawrence M. Friedman. Berdasarkan teori sistem dari Friedman diatas jika dikaitkan dengan permasalahan sertifikat tumpang tindih maka anggapan dasar tentang faktor-faktor penyebab terjadinya sertipikat tumpang tindih adalah dari ketiga unsur tersebut. Dari unsur pertama yaitu struktur maka dapat dianalisa bahwa penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih adalah dimungkinkan adanya kesalahan dan kelalaian dari instansi pemerintah sebagai pelaksana dari pendaftaran tanah yaitu Kantor pertanahan seperti adanya kesalahan penunjukan batas serta pengukuran luas bidang tanah oleh petugas Kantor Pertanahan.

Dari unsur kedua yaitu substansi maka dapat dianalisa bahwa penyebab terjadinya sertifikat tumpang tindih adalah dapat dimungkinkan dari peraturan perundangundangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah. Peraturan perundang undangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah dimungkinkan tidak mengatur secara terperinci terkait proses dan prosedur pendaftaran tanah sehingga ada celah timbulnya sertipikat ganda.

Dari unsur ketiga yaitu Kultur Hukum maka dapat dianalisa bahwa penyebab terjadinya sertipikat ganda adalah dimungkinkan dari pandangan masyarakat terhadap hukum. Dapat dicontohkan yaitu pada saat proses pengukuran tanah. Dalam Pasal 18 PP Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa dalam penetapan batas-batas tanah sedapat mungkin mendapat persetujuan dari pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Akan tetapi pada kenyataannya pemegang hak atas tanah yang ingin mendaftarkan tanahnya menganggap hal itu tidak terlalu penting karena menurut Adrian.

Sehingga dari situ dimungkinkan terjadinya kesalahan penunjukan batas dan terjadilah sertifikat tumpang tindih hak atas tanah. Ada pun faktor faktor penyebab terjadinya sertifikat hak atas tanah di Desa Lalang sebagai berikut: Peta Pendaftaran Belum terbentuk atau belum lengkap, Sebelum adanya peta untuk pendaftaran tanah diterbitkanya alat pembuktian sementara yang dikenal dengan sebutan sertifikat sementara. Karenanya sertifikat sementara ini merupakan alat pembuktian mengenai macam-macam hak dan siapa yang punya, sehingga tidak membuktikan mengenai luas dan batas-batas tanah. Sertifikat sementara tersebut dapat menyebabkan sertifikat ganda. Disamping itu juga adanya kondisi penggambaran satu bidang tanah menggunakan lebih dari satu peta pendaftaran yang menyebabkan data mengenai letak bidang-bidang tanah terdaftar tidak jelas. Peta-peta yang digunakan dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari: Peta Pendaftaran; Peta Pendaftaran sebagian hasil dari Prona, Sertifikat Masal dan Ajudikasi; Peta Instansi Pajak Bumi dan Bangunan (SISMIOP); Peta Tata Kota dari DTK; Peta Desa; Peta dimana antaran

peta yang satu dengan peta yang lain tidak ada keseragaman, dalam artian bidang tanah terlihat dalam satu peta belum tentu bahkan tidak terlihat dalam peta yang lainnya. Sehingga hal ini sangat memungkinkan timbulnya sengketa. Manusia, Terjadi karena adanya: Human error, Adanya kesalahan dan ketidak hati-hatian yang disebabkan oleh kecerobohan atau ketidak telitian dalam menerbitkan sertifikat tanah dari petugas pendaftaran tanah. Artinya petugas kurang meneliti dengan seksama dokumen-dokumen yang ada, sedangkan dokumen-dokumen tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku. Itikad tidak baik dari pemohon, Adanya kesengajaan dari pemohon menunjukkan batas yang bukan menjadi haknya dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan pribadi. Dalam hal ini tugas Badan Pertanahan Nasional hanya melakukan pengukuran berdasarkan penentuan batas yang ditunjukkan oleh pemohon yaitu dimana letak dan batas-batasnya dengan persetujuan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (*contradictoire delimitate*). Kedua hal tersebut dapat meyebabkan terjadinya tumpang tindih baik disengaja maupun tidak sengaja yang mengakibatkan terjadinya sertifikat ganda. Pemecahan atau Pemekaran Wilayah, Terjadinya pemecahan atau pemekaran wilayah di Kuala Tanjung yang dulunya masih satu wilayah tetapi sekarang telah menjadi 2 wilayah yaitu kuala tanjung dan kuala indah yang berakibat terjadinya perubahan batas-batas wilayah. Adanya Administrasi Yang Tidak Benar di Desa, Proses pendaftaran hak atas tanah yang panjang, rumit, dan memerlukan banyak biaya membuat para pihak yang berkepentingan akan tanahnya melakukan berbagai cara agar segera memperoleh jaminan hak atas tanah berupa sertifikat. Selain itu, kelalaian ataupun kecurangan dari para pihak termasuk BPN sebagai penyelenggara pendaftaran tanah dapat mengakibatkan timbulnya cacat hukum administrasi pada sertifikat tersebut. Akibat hukum terkait adanya sertifikat yang cacat hukum administrasi dalam konsep hukum administrasi adalah “dapat dibatalkan”, “batal demi hukum”, atau “batal”. Proses pembatalan sertifikat hak atas tanah tersebut dapat melalui inisiatif dari pemerintah (BPN) ataupun atas pengaduan dari masyarakat yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat yang dimaksud. Hal semacam inilah yang sering menimbulkan sengketa yang tak sedikit menjadi konflik atau bahkan perkara di bidang petanahan. Adanya Perubahan Tata Ruang Oleh Pemerintah Kota/Kabupaten. Adanya tanah yang sudah disertipikatkan oleh BPN lalu terjadi Perubahan Tata Ruang Oleh Pemerintah Kota, sehingga timbul penguasaan-penguasaan baru (Undang-Undang menyatakan setelah penguasaan 20 tahun dapat jadi tanah hak) menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat. Sertipikat ganda jelaslah membawa akibat ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Beberapa persoalan yang muncul akibat sertipikat ganda adalah siapa yang berwenang membatalkan salah satu dari dua sertipikat. Dari faktor-faktor tersebut diatas langkah antisipasi BPN agar tidak terjadi tumpang tindih sertifikat maka perlu adanya: Peta pendaftaran yang lengkap yaitu Peta Tunggal. Awal terjadinya adalah pengukuran setiap petugas ukur datang kelapangan harus membuka peta. Apabila peta dilapangan hanya satu & lengkap sudah ada kaplingan tidak dapat dilakukan lagi. Dimana peta tersebut harus tertib dan tiap tahun harus dikaji ulang. Selain itu pengukuran juga merupakan hal penting untuk menghindari sertipikat ganda. Administrasi pertanahan yang baik. Dengan adanya administrasi pertanahan yang baik maka kesalahan letak dan batas dapat diketahui sedini

mungkin.

## **Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat hak atas tanah yang mengalami Tumpang Tindih Antara PT. INALUM Dengan Masyarakat Desa Lalang**

Dalam kehidupan kita ditengah-tengah masyarakat terdapat fakta bahwa masih banyak permasalahan terkait pertanahan yang berawal dari belum terciptanya kepastian hukum atas sebidang tanah seperti masih adanya sengketa dibidang pertanahan meskipun setelah terdaftarnya hak atas tanah. Seperti kasus yang terjadi di masyarakat Desa Lalang, masih ditemukan adanya sertifikat hak atas tanah yang mengalami tumpang tindih, yakni dimana terdapat dua/lebih sertifikat hak atas tanah yang berada pada sebidang tanah yang sama baik sebagian/seluruhnya. Dari keadaan tumpang tindih ini mengakibatkan tidak ada kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah, karena sertifikat yang mengalami tumpang tindih ini apabila dapat dibuktikan sebaliknya bahwa ternyata tanah yang dimilikinya tersebut telah diterbitkan sertifikat terlebih dahulu sebelumnya sehingga objek tanah yang dimilikinya sama baik sebagian ataupun seluruhnya dengan pihak lain, maka dapat dikatakan bahwa tanah tersebut mengalami cacat hukum administrasi dalam penerbitannya, sehingga terdapat kemungkinan atas tanah yang mengalami cacat hukum administrasi ini salah satu sertifikatnya dapat dibatalkan. Menurut pandangan kaum legalitas ini, penjabaran hukum dan keadilan adalah identik dengan undang-undang. Dengan demikian Hakim hanyalah corong undangundang. Baginya, yang menjadi Hakim hanyalah apa yang menjadi bunyi undangundang tersebut. Bagi masyarakat yang sudah maju dan berkembang, pandangan ini akan mempunyai banyak tantangan. Dalam prakteknya akan mudah terjadi diskrepansi (ketidakcocokan) antara hukum dengan kenyataan yang berlaku di masyarakat karena hanya menitikberatkan pada tercapainya kepastian hukum. Sehubungan dengan hal tersebut, Bagir Manan juga berpendapat, bahwa pandangan ini (yang menekankan kepastian hukum) dapat dipandang sebagai terlalu normatif. Hukum, apalagi dipersempit menjadi hukum tertulis belaka, adalah hukum yang mencerminkan keadaan (sosial, ekonomi, politik), interest, dan berbagai latar belakang pada saat aturan itu lahir atau ditetapkan. Hukum semacam ini berhadapan dengan kenyataankenyataan baru yang mungkin berbeda dengan suasana hukum yang akan diterapkan. Menerapkan secara serampangan hukum tersebut demi kepastian hukum dapat berhadapan dengan rasa keadilan baik bagi pencari keadilan maupun masyarakat. Proses mengadili dalam kenyataannya bukanlah proses yuridis semata. Proses peradilan bukan hanya proses menerapkan pasal-pasal dan bunyi undang-undang, melainkan proses yang melibatkan perilaku-perilaku masyarakat dan berlangsung dalam suatu struktur sosial tertentu. Sehubungan dengan hal tersebut diatas, menurut Cardozo, bahwa dalam hal ada aturan hukum namun terjadi pertentangan antara kepastian hukum dengan keadilan dan kemanfaatan masyarakat. Tugas Hakim adalah menafsirkan aturan tersebut agar hukum tersebut dapat sesuai dengan keadaan-keadaan baru. Dengan menafsirkan maka dapat dipertemukan antara kepentingan kepastian (putusan berdasar hukum), dan kepentingan sosial dengan memberi makna baru terhadap hukum yang ada. Dilakukan dengan menemukan hukum (*rechtsvinding*, *legalfinding*) yang meliputi menemukan aturan hukum yang tepat, menafsirkan, melakukan konstruksi, dan lain sebagainya.

## **Hambatan dan Kendala Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Mengalami Tumpang Tindih Antara PT. INALUM Dengan Masyarakat Desa Lalang**

Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain. Hal ini diawali dengan perasaan tidak puas yang bersifat subjektif dan tertutup. Kejadian ini dapat dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul ke permukaan apabila terjadi konflik interest. Pihak yang merasa dirugikan akan menyampaikan ketidakpuasannya kepada pihak kedua dan apabila tidak ada titik temu penyelesaian maka ini dikatakan sebagai sengketa yang secara garis besar terdapat dua kubu / pihak yang mempunyai pendirian masing-masing. Sengketa tanah yang terjadi juga tidak terlepas dari perbedaan tafsir terhadap hak publik dan hak perorangan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Hak publik antara lain wewenang pemberian sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, sedangkan yang menyangkut hak perorangan dikarenakan proses peralihan hak. Sengketa tanah yang timbul antara lain terkait dengan warisan, penerbitan sertifikat, perbuatan hukum peralihan hak atas tanah (jual beli, hibah), dan pembebasan tanah untuk kepentingan umum. Sengketa tanah yang terjadi juga tidak terlepas dari perbedaan tafsir terhadap hak publik dan hak pemranpan yang diafnr dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Hak publik antara lain wewenang pemberian sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional, sedangkan yang menyangkut hak perorangan dalam proses peralihan haknya. Sebagai gambaran, pada saat Indonesia sedang dilanda krisis ekonomi dan bisnis properti terpuruk, maka kasus-kasus yang timbul dan sering mencuat ke permukaan adalah berkaitan dengan tanah baik itu mengenai penggusuran tanah untuk keperluan pembangunan, perumahan maupun industri yang didominasi oleh pihak-pihak yang kuat terhadap pihak-pihak yang lemah ekonominya. Tanah sebagai hak ekonomi setiap orang, rawan memunculkan konflik individu antar sesama terlebih dalam hal kepentingan masing-masing yang berbeda, hal-hal inilah yang menimbulkan dan mendatangkan dampak baik itu secara ekonomi, sosial, dan lingkungan. Secara ekonomis, sengketa tanah yang timbul telah memaksa pihak-pihak yang saing terlibat untuk mengeluarkan biaya dimana seinakin lama proses penyelesaian sengketa/konflik ini maka semakin besar pula biaya yang hams dikeuarkan. Dalam ha! ini dampak kelanjutan yang beipotensi terjadi adalah penurunan produktifitas kerja atau usaha disebabkan karena selama sengketa berlangsung, pihak-pihak yang bersengketa hams mencurahkan tenaga dan pikiran dan meluangkan waktunya secara khusus. Disatu sisi dalam masyarakat yang pluralisme yang mempunyai berbagai macam budaya adat dan istiadat di Indonesia, mereka yang masih memegang teguh dan mempercayai kebiasaan dari warisan nenek moyang/Icluhur mereka dalam bersosialisasi atau bermasyarakat dan amat begitu kokoh dan penuh dengan kekeluargaan yang tinggi antara sesamanya sehingga dalam melakukan segala ha! mengenai jual beli mereka masih menggunakan sistem tukar-menukar hasil tanah alau hasil kebun (barter) hal ini masih melekat disebagian kecil masyarakat kita di daerah pedalaman dan hal ini pula yang sebagian besar terjadi di dalam masyarakat kita dalam jual beli tanah yang masih menggunakan surat bukti atas hasil dari transaksi jual beli tanah dari si pemilik tanah dengan si pembeli tanah yang biasa disebut dengan segel. Segel atau surat bukti jual beli dari penjual ke pembeli tanah tersebut masih merupakan suatu tanda sahnya jual beli di antara

pars pihak yang berkepentingan tetapi surat bukti ini tidak mempunyai kekuatan hukum yang kuat jika tidak diterbitkan sertifikat tanah yang merupakan bentuk dari surat kepemilikan resmi dari pemerintah bahwa tanah tersebut telah tercantum dan terdaftar di kantor pertanahan setempat dimana letak tanah itu berada. Hal ini yang sering menimbulkan konflik di masyarakat kita di Indonesia bahwa tanah yang mereka miliki dari pembelian mereka atas tanah tersebut ternyata diserobot oleh pihak lain yang juga mempunyai kepentingan di atas tanah itu, akibatnya timbullah konflik/ sengketa tanah mengenai perebutan status kepemilikan yang sah atas tanah tersebut dan hal ini amat sangat memprihatinkan di kalangan masyarakat kita, karena masih minimnya pengetahuan masyarakat Indonesia akan pentingnya pendaftaran tanah yang mereka miliki agar dapat terhindar ataupun dapat mengurangi resiko tumpang tindih kepemilikan atas tanah yang sama.

## KESIMPULAN

Berdasarkan uraian Bab III di atas, maka disimpulkan sebagai berikut: Faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat hak atas tanah yang mengalami tumpang tindih antara PT. INALUM dengan Masyarakat Kuala Desa Lalang yaitu karena adanya peta pendaftaran belum terbentuk atau belum lengkap, faktor manusianya baik disebabkan karena human error maupun adanya pemecahan atau pemekaran wilayah, kurang telitinya mengukur dan meletakkan tapal batas yang membatasi dua wilayah tersebut. Dari kesemua faktor tersebut diatas disebabkan karena ketidakcermatan dan ketidaktelitian dalam memeriksa dan meneliti data fisik dan data yuridis baik secara langsung di lapangan maupun dalam hal penyelidikan riwayat tanah dan penilaian kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah melalui pengecekan wilayah yang ada di Desa Lalang Kab. Batu Bara. Kepastian hukum bagi pemegang sah hak atas tanah yang memiliki sertifikat dalam kasus tumpang tindih sertifikat di Desa Lalang tersebut difokuskan pada perlindungan hukum represif, yaitu melalui Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum (disingkat Peradilan Umum), Instansi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi dan Badan-badan khusus, sehingga dibutuhkan upaya-upaya yang dilakukan oleh BPN untuk menyelesaikan sengketa yang sudah terjadi tersebut. Yang menjadi hambatan dalam penyelesaian sengketa tanah antara PT. INALUM dengan Masyarakat Desa Lalang ialah Legalitas kepemilikan lahan masyarakat yang kurang jelas, kurangnya tapal batas yang membatasi antara wilayah PT. INALUM dengan masyarakat setempat, Keadaan tanah yang dilaporkan tidak sesuai antara yang dituntut dengan kenyataan yang ada di lapangan (luas maupun batas - batasnya), Tuntutan tanpa adanya bukti-bukti kepemilikan yang jelas, Pihak perusahaan sangat sulit untuk mengakomodir tuntutan masyarakat (karena biasanya mereka memilih menempuh jalur hukum), beralih tangannya antara perusahaan asing menjadi perusahaan pemerintah yang mengakibatkan dokumen atau sertifikat diperbaharui.

## REFERENSI

- Adrian Sutedi. 2013. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Achmad Ali dan Wiwie Heryani. 2013. *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.

- Afzalurrahman. 1995. Doktrin Ekonomi Islam. Yogyakarta: Dana Bakti Wakaf.
- Amiruddin dan H.Zainal Asikin. 2004. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Anggiat PP & Sudjito, "Masalah Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah", Artikel, 14 Februari 2019.
- Bachtiar Effendi. 1993. Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaanya. Bandung: Alumni, halaman.
- Boedi Harsosno. 1989. Hukum Agraria Indonesia, Peraturan-peraturan Hukum Tanah. Jakarta: Djambatan.
- Buhmi. "Agraria Dan Pertanahan", Jurnal. Vol. 5 No 1, Februari 2019.
- Elisabeth Nurhaini Butarbutar. 2018. Metode Penelitian Hukum. Bandung: PT Refika Aditama.
- Fajar, dkk. 2010. Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris. Yogyakarta: pustaka pelajar.
- Gade remaja, "Makna Hukum dan Kepastian Hukum". UNIPAS. Vol.2 No. 1 Tahun 2014, hlm 1.
- Herculanus Richardo Lassa, "Kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa atas timbulnya tumpang tindih sertifikat hak milik atas tanah", untan, Vol. 11, No. 1 Tahun 2015.
- Herman Hermit. 2007. Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Milik, Tanah Negara dan Tanah Penda. Bandung: Mandar maju.
- Ida Hanifah, dkk. 2018. Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU. Medan : Pustaka Prima.
- Jayanti Reni, "Tumpang Tindih Penguasaan Tanah Yang Telah Bersertifikat Oleh Masyarakat Terhadap Tanah Negara Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", Skripsi Thesis, Universitas Bangka Belitung. Tahun 2018.
- Nae fandri Entiman. 2015. Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah yang sudah bersertifikat. Surabaya; Prestasi Pustaka.
- Mudjiono. 1992. Hukum Agraria. Yogyakarta: liberty.
- Rahmat Ramadhani. 2022. Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya. Medan: UMSU Press.
- Rahmi Arin Timomor, "Mengenal Pengertian, Fungsi dan Jenis Sertifikat Tanah", Artikel, Harian Analisa, 31 Desember 2022.
- Samun Ismaya. 2011. Pengantar Hukum Agraria. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Suryana. 2015. Metodologi Penelitian Model Praktis Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif. Bali: Universitas Udayana Press.
- Sugiyono. 2010. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D. Bandung: Alfabeta.