

**PENYELESAIAN SENGKETA PADA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)
ATAS SERTIFIKAT HAK MILIK
YANG DIJADIKAN OBYEK HAK TANGGUNGAN**

Hudi Karno Sabowo *

ABSTRACT

The need for some funds often sought by way of debts with collateral in the form of Certificate of Property Rights. Lenders give receivable amount of money and the debtor receives the money as a debt to be paid to ensure the certificate with the approval of the National Land Agency (BPN) local. Certificate of Property Rights examined by BPN and certainly not in a state of conflict and or controlled by others. With the approval of the Certificate Properties BPN on a piece of land can be used as an object of mortgage. But in practice, it turns out there is a case stating that there has been falsification of certificates Proprietary used as places Encumbrance causing losses for owners of valid Certificate of Property Rights. Forgery that is the starting point disputes that serve Certificate Object Properties Mortgage. The dispute is to be resolved.

Keywords : Settlement of disputes, Certificate of Land Property Rights, Rights of Dependents.

PENDAHULUAN

Ada beberapa hak atas tanah yakni : Hak milik, Hak guna bangunan, Hak guna usaha, Hak pakai, dan Hak sewa. Dari beberapa jenis hak atas tanah tersebut, Hak milik adalah hak terkuat atas tanah. Untuk tanah dengan alas hak ini dapat digunakan, baik untuk lahan tempat tinggal maupun untuk fungsi komersial. Namun, tanah dengan alas hak ini secara umum digunakan untuk lahan tempat tinggal. Hak ini memiliki jangka waktu kepemilikan yang tidak terbatas¹

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang paling mendasar

sebagai sumber penghidupan dan mata pencaharian, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan dari semenjak manusia lahir hingga manusia meninggal dunia. Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap manusia berhubungan dengan tanah. Oleh karenanya persoalan tanah perlu ditata dan dibuatkan perencanaan dengan hati-hati dan penuh kearifan. Didalam sistem hukum nasional demikian halnya dengan hukum tanah, maka harus sejalan dengan konstitusi yang berlaku di negara yaitu pasal 33 (3) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Fungsi dan manfaat tanah atas kepemilikan semestinya diharapkan

* Hudi Karno Sabowo, Dosen Fakultas Hukum UNTAG Semarang, dapat dihubungi melalui email : hudiksabowo@yahoo.co.id

1 Tim Penulis Leks & Co, 2017, Hukum Real Estat: Hukum Pertanahan, Perumahan dan Rumah Susun, Bagian I, Bandung, Citra Aditya Bakti, hal. 111

berjalan dengan baik dan tidak menemui hal-hal yang menjadikan sengketa. Telah 57 tahun Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) No 5 Tahun 1960 telah diberlakukan sebagai aturan pokok agraria (pertanahan). Selama kurun waktu setengah abad lebih tersebut pula persoalan sengketa tanah mengenai Hak Milik tidak pernah reda. Masalah tanah bagi manusia tidak ada habis-habisnya karena mempunyai arti yang amat penting dalam kehidupan dan hidup manusia sebab tanah dimanfaatkan sebagai tempat berdiam, juga sebagai tempat tinggal, tempat bertani, lalu lintas, hingga dijadikan tempat tinggal selamanya (kuburan).

Sebagaimana diketahui sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria berlaku bersamaan dua perangkat hukum tanah di Indonesia (dualisme). Satu bersumber pada hukum adat disebut hukum tanah adat dan yang lain bersumber pada hukum barat disebut hukum tanah Barat. Dengan berlakunya hukum agraria yang bersifat nasional (UU No. 5 Tahun 1960) maka terhadap tanah-tanah dengan hak barat maupun tanah-tanah dengan hak adat harus dicarikan padanannya di dalam UUPA. Untuk dapat masuk ke dalam sisem dari UUPA diselesaikan dengan melalui lembaga konversi.

Sertifikat Hak Milik adalah jenis sertipikat yang pemiliknya memiliki hak penuh atas kepemilikan tanah pada kawasan dengan luas tertentu yang telah disebutkan dalam sertifikat tersebut. Berbeda dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang memiliki batas waktu tertentu, Sertifikat Hak Milik tidak ada batas waktu kepemilikan. Sertipikat ini dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.² Semua hak atas tanah memberikan kewenangan untuk menggunakan tanah yang dihaki, tetapi sifat-sifat khusus haknya, tujuan penggunaan tanahnya dan batas waktu penggunaannya

2 Wikipedia, Sertifikat Hak Milik, diakses tanggal 15-4-2017

merupakan pembeda antara hak yang satu dengan hak yang lain. Hak milik misalnya, sebagai hak yang terkuat dan terpenuh diantara hak-hak atas tanah yang lain, boleh digunakan untuk segala keperluan yang terbuka bila dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain, tanpa batas waktu tertentu. Lain halnya hak guna bangunan, hanya terbuka penggunaan keperluan membangun dan memiliki bangunan, dalam jangka waktu terbatas.³

Maka sudah menjadikan hal yang lumrah dalam dinamika perkembangan sosial kemasyarakatan era modern hak milik atas tanah merupakan salah satu jaminan utama yang digunakan sebagai objek tanggungan dalam proses hutang-piutang. Terlebih dalam dunia bisnis, utang piutang antara pemilik tanah dengan pemilik uang/modal terutama pihak bank atau lembaga pembiayaan non bank berbadan hukum. Selanjutnya terlepas dari syarat dan bentuk serta sanksi atas pelaksanaan perjanjian utang piutang itu sendiri, maka benturan kepentingan para pihak kadang terjadi sehingga mewujudkan adanya perselisihan atau konflik hukum yang berujung penyelesaian lewat jalur badan peradilan ataupun non peradilan.

Penyelesaian terhadap kasus-kasus terkait sengketa melalui jalur pengadilan dapat berdampak pengeluaran biaya. Semakin lama proses penyelesaian sengketa, maka semakin besar biaya yang dikeluarkan. Sedangkan penyelesaian sengketa melalui mediasi memberikan kepada para pihak perasaan kesamaan kedudukan dan upaya penentuan hasil akhir perundingan dicapai menurut kesepakatan bersama tanpa tekanan atau paksaan. Dengan demikian, solusi yang dihasilkan mengarah kepada *win-win solution*.⁴

3 Boedi Harsono, 1994, (Edisi Revisi), Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Jakarta: Djambatan, halaman 225.

4 Maria S.W. Sumardjono, Nurhasan Ismail, Isharyanto, 2008, Mediasi Sengketa Tanah : Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan, Jakarta, Kompas, hal.3-4.

Lebih lanjut bahwa konflik hukum para pihak sering terjadi yang diawali dengan sengketa pribadi terutama dari pihak pemegang hak milik atas tanah terutama konflik sesama ahli waris yang masing-masing mengklaim berhak atas tanah warisan yang belum terbagi di antara pewaris, juga adanya dokumen atas kepemilikan hak milik adalah dokumen sertifikat, baik adanya pemalsuan dokumen maupun dokumen sama-sama sah yang diakui oleh Negara secara aspek hukum yang ada sesuai dengan kompetensi Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sehingga adanya hak milik tersebut sama-sama diklaim di antara warga masyarakat sebagai bukti kepemilikan sah.

Jika permasalahan tersebut terjadi, tidak menutup kemungkinan akan berdampak negatif kepada pihak pemberi utang (kreditur) maupun penerima utang (debitur) perihal atas jaminan objek hak milik tanah tersebut. Maka, dalam rangka keberhasilan Pembangunan Ekonomi Indonesia, pemerintah semestinya diharapkan terus-menerus menata dan memberikan pembinaan perihal aspek hukum yang terjadi di masyarakat. Sebab, pembinaan hukum, termasuk dalam hal bidang hukum jaminan adalah sebagai konsekuensi logis dan merupakan suatu perwujudan tanggung jawab pembinaan hukum baik dalam bidang perdagangan, perindustrian, perseroan, pengangkutan dan kegiatan lainnya sebagai upaya untuk meningkatkan pembangunan ekonomi kerakyatan. Oleh karena sudah menjadi kebutuhan rakyat yang akhirnya kegiatan – kegiatan tersebut memerlukan fasilitas kredit dalam usahanya, namun disisi lain para pemberi modal juga mensyaratkan adanya jaminan pemberian kredit demi keamanan modal dan kepastian hukum. Atas dasar permasalahan tersebut, penulis pernah mengalami secara langsung ketika memberikan pendampingan dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Tulisan ini mengkaji permasalahan, *pertama* :

mengapa terjadi sengketa Sertifikat tanah Hak Milik yang dijadikan objek Hak Tanggungan? Kemudian yang *kedua* yakni : bagaimana penyelesaian sengketa dilakukan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) atas Sertifikat tanah Hak Milik yang dijadikan objek Hak Tanggungan?

PEMBAHASAN

Sengketa Sertifikat Tanah Hak Milik yang dijadikan Objek Hak Tanggungan

Tanah dan bangunan merupakan benda-benda yang memegang peranan penting dalam kehidupan manusia. Tanah dan bangunan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia (kebutuhan papan) yang memengaruhi eksistensi tiap-tiap individu karena setiap manusia membutuhkan tempat untuk menetap. Tidak mengherankan jika sering mendengar konflik terjadi karena masyarakat memperlakukan tanah dan bangunan yang ada. Konflik tersebut dapat terjadi karena perebutan hak kepemilikan, penyerobotan, perusakan, hingga kecurangan dalam proses jual beli. Munculnya konflik tersebut antara lain dipicu karena jumlah penduduk makin besar, tetapi tidak diimbangi dengan luas tanah yang tersedia.

Konflik seputar tanah dan bangunan tersebut mendorong pemerintah untuk membuat regulasi yang mengatur kegiatan para pihak yang berkepentingan. Permasalahan hukum yang menyangkut tanah dan bangunan biasanya melibatkan beberapa pihak, yakni pemilik, pembeli, mediator, dan pemerintah. Hukum, bagi sebagian besar masyarakat, merupakan sesuatu yang njelimet, sesuatu yang memusingkan. Tidak heran jika masyarakat kebanyakan kerap bingung jika berurusan dengan hukum. Kebingungan tersebut berimbas pada ketidakmampuan masyarakat awam mencermati regulasi, dalam hal ini regulasi seputar tanah dan

bangunan. Masyarakat kerap kali menjadi korban dari pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Kerap ditipu dalam proses jual beli sebidang tanah atau bangunan, terjadi perselisihan merebutkan warisan orang tua, terabaikan hak-haknya dalam pengurusan, hingga terpaksa berurusan dengan aparat pemerintah karena pelanggaran aturan yang berlaku adalah beberapa kejadian yang sering terdengar di masyarakat.⁵

Motip dan latar belakang dari pada munculnya kasus-kasus pertanahan sangat bervariasi. Beberapa penyebab munculnya kasus pertanahan diantaranya adalah sebagai berikut⁶:

- a. Kurang tertibnya administrasi pertanahan dimasa lampau;
- b. Harga tanah yang meningkat dengan cepat, terutama di kota-kota, disebabkan semakin banyaknya permintaan akan tanah, baik karena penambahan penduduk yang cepat maupun sepatnya laju pembangunan;
- c. Iklim keterbukaan sebagai salah satu kebijaksanaan yang digariskan pemerintah;
- d. Adanya pihak-pihak yang menggunakan kesempatan untuk mencari keuntungan meteril yang tidak wajar atau menggunakannya untuk kepentingan politik.

Hak atas tanah sebagai suatu hubungan hukum didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang udara di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Hal itu mengandung

arti bahwa hak atas tanah itu di samping memberikan wewenang juga membebani kewajiban kepada pemegang haknya.

Sertifikat atas hak milik atas tanah merupakan sebagai alat bukti yang kuat dan otentik. Kekuatan sertifikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak lawan yang membuktikan sebaliknya. Akan tetapi seiring dengan tingginya nilai dan manfaat tanah, banyak orang yang berupaya memperoleh bukti kepemilikan tanah salah satunya mendapat dan memiliki sertifikat palsu, asli tapi palsu hingga sertifikat yang sah. Terjadi kasus-kasus pertanahan dikarenakan data yang ada pada sertifikat tidak sesuai dengan yang ada pada buku tanah atau bahkan data yang diberikan asli namun dokumen yang diberikan tidak sesuai dengan dokumen asli (dokumen palsu). Jumlah sertifikat-sertifikat tersebut itu cukup banyak terjadi di masyarakat, sehingga menimbulkan kerawanan dan keributan hingga ke ranah hukum (gugatan pengadilan). Pemalsuan sertifikat terjadi karena tidak didasarkan pada alas hak yang benar, Seperti penerbitan sertifikat yang didasarkan pada surat keterangan pemilikan yang dipalsukan, bentuk lainnya berupa stempel BPN dan pemalsuan data pertanahan. Dalam praktik pemegang sertifikat tanpa jangka waktu tertentu dapat kehilangan haknya disebabkan gugatan pihak lain yang berakibat pembatalan sertifikat disebabkan cacat hukum administrasi. Dengan adanya cacat hukum administrasi menimbulkan sertifikat karena sertifikat tidak dipetakan dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi daerah tersebut.

Menurut Boedi Harsono dalam Elsa Syarif⁷ beberapa masalah pertanahan, secara yuridis praktis antara lain :

1. Sengketa mengenai pemegang hak atas tanah.

5 Dinda Keumala dan Setiyono, 2009, *Tip Hukum Praktis : Tanah dan Bangunan*. Jakarta : penerbit Swadaya. Halaman 6.

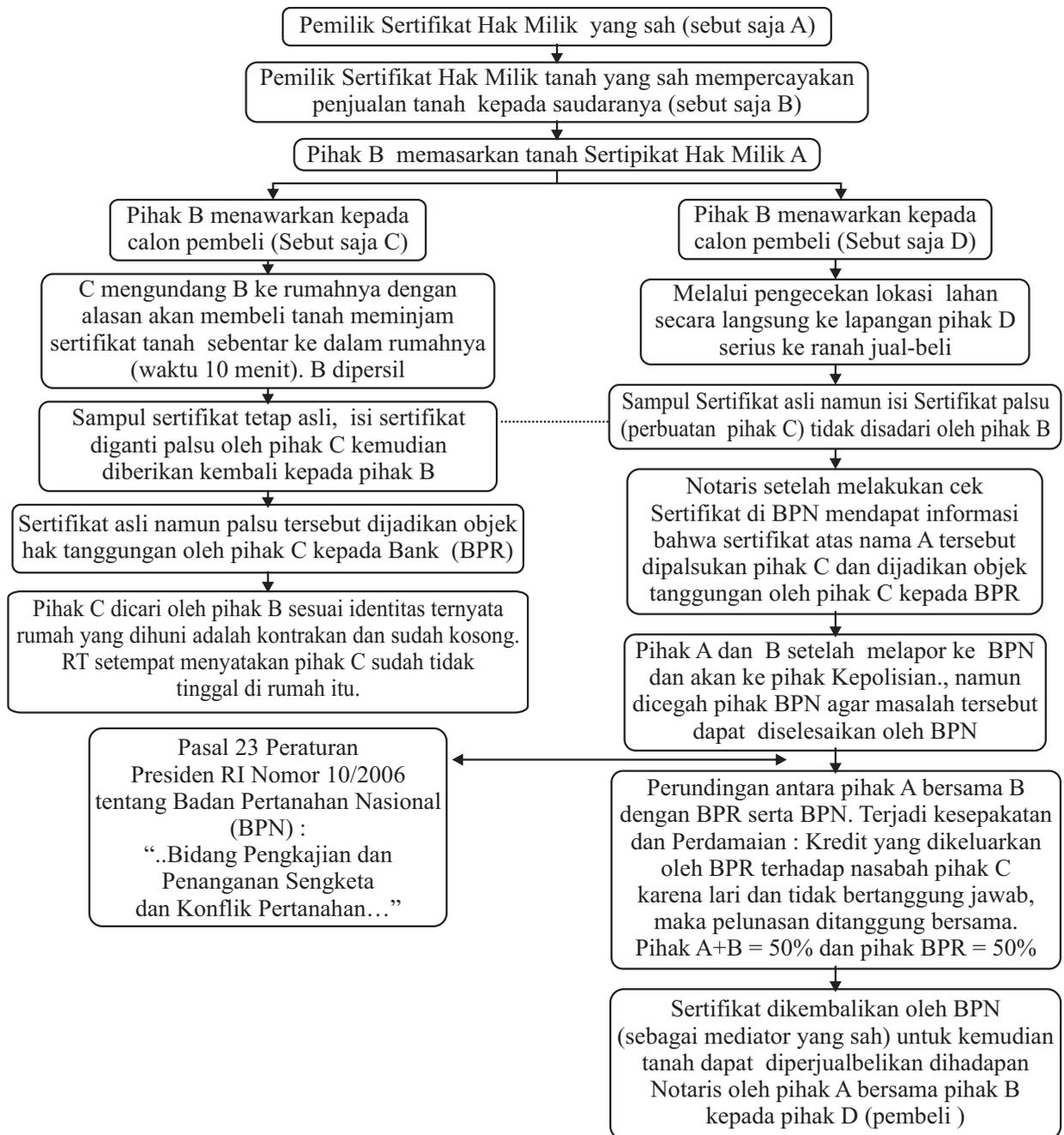
6 <http://masyarakatmelekhukum.blogspot.co.id/2012/09/sertifikat-hak-milik-asli-aspal-dobel.html>

7 Elsa Syarif, 2012, *Menuntaskan Sengketa Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, hal. 7-8.

2. Sengketa mengenai alat-alat pembuktian atas keberadaan hak atas tanah atau perbuatan hukum yang dilakukan dan sebagainya.

Berikut adalah bagan atas kasus yang pernah terjadi dan penulis memberikan pendampingan terhadap pemilik Sertifikat Hak Milik tanah yang menghadapi sengketa. Penyelesaian sengketa dilakukan dengan cara mediasi :

Penyelesaian Sengketa di Badan Pertanahan Nasional (BPN) atas Sertifikat Tanah Hak Milik yang dijadikan Objek Hak Tanggungan :



Kebutuhan terhadap tanah telah memunculkan berbagai konflik/sengketa, baik antar perorangan maupun suatu kelompok terkait. sengketa waris, sengketa kepemilikan, sengketa penguasaan tanpa hak atas tanah dan/atau rumah secara perorangan, bahkan banyaknya pengusuran terhadap bangunan liar yang ada di tanah negara atau tanah perorangan, adalah konflik yang kian hari kian banyak terjadi.

Secara umum, kasus sengketa muncul karena adanya “klaim” ke pemilikan hak milik, maupun penguasaan atas tanah. Masing-masing pihak bersengketa merasa paling berhak atas tanah dan rumah yang dipersengketakan. Tak jarang, kasus sengketa pun akan dibawa ke jalur hukum; disampaikan kepada pengadilan, sebagai lembaga penyelesaian yang dipandang adil. Jika sudah demikian, maka pengadilan harus dapat menyelidiki, membuktikan, dan memutuskan kepada pihak mana keabsahan kepemilikan hak atas tanah dan rumah dijatuhkan. Dalam arti, dengan tetap menggunakan bukti-bukti fisik maupun nonfisik hak kepemilikan.⁸

Untuk menghindari permasalahan seputar kepemilikan maupun penguasaan atas tanah dan/atau rumah, maka perlu diketahui tentang apa saja hal penting yang menyangkut hak atas tanah dan/atau rumah tersebut. Di samping itu, juga perlu diketahui tentang bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah dan/atau rumah yang dimaksud.

Selama ini, banyak anggota masyarakat yang menempati, menguasai, atau merasa memiliki hak atas tanah dan bangunan hanya berdasarkan pada kebiasaan yang turun temurun. Artinya, tanpa ada bukti-bukti hukum yang dapat membenarkan hak kepemilikan mereka atas tanah dan/atau rumah tersebut. Repotnya, ketika ada klaim dari pihak

ketiga/ lain yang bisa menunjukkan bukti kuat tentang kepemilikan hak atas tanah dan/atau rumah tersebut, maka anggota masyarakat tadi jelas tak bisa berbuat apa-apa. Karena mereka tidak memiliki bukti hukum yang dapat membantah, sekaligus menolak klaim dimaksud. Ujung-ujungnya, mereka hanya bisa mempersiapkan segala sesuatunya untuk segera digusur atau diusir.

Upaya untuk mencari penyelesaian sengketa pertanahan, tidak dapat dilepas dari upaya untuk memahami berbagai akar permasalahan pertanahan yang sedemikian kompleks dimensinya. Akar permasalahan sengketa pertanahan dalam garis besarnya dapat ditimbulkan oleh hal-hal sebagai berikut:⁹

- a. Konflik kepentingan, yang disebabkan karena adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan substantif (contoh: hak atas sumber daya agraria termasuk tanah), kepentingan prosedural maupun kepentingan psikologis.
- b. Konflik struktural, yang disebabkan antara lain karena: pola perilaku atau interaksi yang destruktif; kontrol pemilikan atau pembagian sumber daya yang tidak seimbang; kekuasaan dan kewenangan yang tidak seimbang; serta faktor geografis, fisik atau lingkungan yang menghambat kerja sama.
- c. Konflik nilai, disebabkan karena perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan atau perilaku; perbedaan gaya hidup, ideologi atau agama/kepercayaan.
- d. Konflik hubungan yang disebabkan karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk atau salah; pengulangan perilaku yang negatif.
- e. Konflik data, yang disebabkan karena informasi yang tidak lengkap;

8 Eko Yulian Isnur, 2002. *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia. Halaman 6.

9 Maria S.W. Sumardjono, 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas Media. Halaman 112-113.

informasi yang keliru; pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan interpretasi data yang beda; dan perbedaan prosedur penilaian.

Pemahaman terhadap berbagai akar permasalahan tersebut dapat dijadikan titik tolak dalam upaya penyelesaian sengketa pertanahan yang timbul. Adapun mekanisme penyelesaian sengketa yang pada umumnya ditempuh oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah sebagai berikut:¹⁰

- a. Bila ditemukan cacat administratif karena adanya kekeliruan data awal, maka koreksi administratif dilakukan oleh BPN.
- b. Bila kedua belah pihak Baling terbuka, diusahakan musyawarah yang difasilitasi oleh BPN.
- c. Bila sengketa melibatkan instansi sektoral, diupayakan koordinasi antar sektor.
- d. Bila semua usaha telah menemui kegagalan, utamanya bila obyek sengketa berkenaan dengan masalah “hak” yang berkaitan dengan kebenaran material, maka upaya terakhir adalah melalui pengadilan.

Berkenaan dengan mekanisme penyelesaian sengketa tersebut di atas terdapat berbagai hambatan yang perlu disampaikan sebagai catatan. Upaya penyelesaian berupa koreksi administratif oleh BPN pada umumnya dilakukan dalam bentuk pembatalan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah atau sertifikat hak atas tanah, baik karena dijumpai adanya cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanah atau karena melaksanakan putusan pengadilan. Sebagai instansi yang bertanggung jawab untuk urusan pelayanan administratif, BPN tidak berwenang untuk melakukan uji materiil dalam rangka menemukan kebenaran terhadap sengketa berkenaan dengan kebenaran data yuridis dan/atau data fisik, namun seringkali pihak

yang bersengketa kurang memahami wewenang BPN.

Berikut adalah beberapa hal lain yang juga perlu diperhatikan tidak terjebak atas hal pemalsuan sertipikat hak milik maupun sertipikat ganda agar dikemudian hari tidak terjadi sengketa;¹¹

- a. Lakukan pemeriksaan dengan teliti sebelum membeli tanah. Periksa status tanah tersebut, cek seluruh dokumen kepemilikan maupun dokumen pendukung lain tentang tanah tersebut. Pastikan semua dokumen tersebut asli, sah, dan dapat dipertanggungjawabkan. Periksa kondisi tanah di lokasi. Cocokkan data di lapangan dengan data di sertifikat serta catatan milik kelurahan/kantor pertanahan setempat. Ada kasus dimana tanah yang akan dibeli ternyata memiliki perbedaan data-data dengan di sertifikat atau dokumen pendukung lain. Jika ini terjadi, langkah berikut adalah dapat meminta pihak (BPN) untuk menyelesaikannya.
- b. Segera ajukan permohonan sertifikat kepada kantor pertanahan setempat jika tanah/bangunan belum memiliki bukti kepemilikan.
- c. Jangan tergiur dengan bantuan calo untuk mengurus pembuatan sertifikat, karena tidak dapat dipertanggungjawabkan hasilnya, jika ternyata sertifikat bermasalah.
- d. Jangan pernah meminjamkan/memindahtangankan sertifikat kepada pihak lain dengan alasan apapun. Terkadang karena yang meminjam orang dekat, menyerahkan sertifikat tanah/bangunan kepada orang lain. Namun, dapat saja orang yang dipinjam sertifikat justru menjual atau menjaminkan sertifikat tersebut ke pihak lain. Pemindahtanganan sertifikat sebaiknya dilakukan hanya saat terjadi transaksi jual beli.

10 *Ibid.*

11 Dinda Keumala dan Setiyono, *op cit.* Halaman 85-86.

- e. Jika menyimpan di rumah, simpan di tempat yang mudah terjangkau serta tidak diketahui orang banyak sehingga keamanannya dapat terjamin. Kemudahan jangkauan tempat penyimpanan akan membantu jika sewaktu-waktu terjadi kebakaran atau banjir sehingga dapat langsung menyelamatkannya.
- f. Jangan mencorat-coret atau mengubah isi sertifikat tanpa melibatkan pihak pertanahan. Perubahan yang terjadi secara sepihak hanya akan merugikan di kemudian hari. Jika terdapat kesalahan pada sertifikat, datangilah kantor pertanahan setempat, minta mereka untuk mengubah isi sertifikat.
- g. Segera melapor jika bukti kepemilikan hilang. Laporan akan menjadi dasar bagi pihak pertanahan membuat sertifikat baru, serta mencegah klaim pihak lain atas tanah.

Kasus sebagaimana terjadi dalam tulisan ini dapat menjadi contoh nyata bahwa para pihak wajib bertindak cermat dan hati-hati dalam hal kepemilikan sertifikat agar tidak menimbulkan permasalahan dan kerugian.

Kesimpulan

Konflik seputar pertanahan mendorong : *pertama*, pemerintah agar membuat regulasi yang mengatur kegiatan para pihak yang berkepentingan. Permasalahan hukum yang menyangkut tanah dan bangunan biasanya melibatkan beberapa pihak, yakni pemilik, pembeli, mediator, dan pemerintah. Hukum, bagi sebagian besar masyarakat, merupakan sesuatu yang njelimet, sesuatu yang memusingkan. Tidak heran jika masyarakat kebanyakan kerap bingung jika berurusan dengan hukum. Kebingungan tersebut berimbas pada ketidakmampuan masyarakat awam mencermati regulasi, dalam hal ini regulasi seputar tanah dan bangunan. Masyarakat kerap kali menjadi

korban dari pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Sehingga seluruh sektoral perlu waspada dengan berbagai penipuan dan masalah hukum yang akan terjadi.

Kemudian yang *kedua*, adapun kasus sengketa muncul itu berawal karena adanya “klaim” kepemilikan hak milik, maupun penguasaan atas tanah. Masing-masing pihak bersengketa merasa paling berhak atas tanah dan rumah yang dipersengketakan. Tak jarang, kasus sengketa pun akan dibawa ke jalur hukum; disampaikan kepada pengadilan, sebagai lembaga penyelesaian yang dipandang adil. Jika sudah demikian, maka pengadilan harus dapat menyelidiki, membuktikan, dan memutuskan kepada pihak mana keabsahan kepemilikan hak atas tanah dan rumah dijatuhkan. Dalam arti, dengan tetap menggunakan bukti-bukti fisik maupun non fisik hak kepemilikan.

Demikian pula halnya apabila kasus diselesaikan dengan cara mediasi oleh BPN, kiranya pihak yang secara sah dan meyakinkan memiliki bukti-bukti fisik maupun non fisik atas Sertifikat hak Milik yang lengkap dan memadai, mendapatkan perlindungan hukum yang semestinya.

Saran

Untuk menghindari permasalahan seputar kepemilikan maupun penguasaan atas tanah dan/atau rumah, maka *pertama*, perlu diketahui tentang apa saja hal penting yang menyangkut hak atas tanah tersebut. Di samping itu, yakni yang *kedua*, juga perlu diketahui tentang bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah dan/atau rumah yang dimaksud. Selain itu dokumen harus disimpan dan dipergunakan dengan teliti atas kemanfaatan dan keoriginalitasnya.

DAFTAR PUSTAKA

Boedi Harsono, 1994, (Edisi Revisi), Hukum Agraria Indonesia, Sejarah

- Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Jakarta: Djambatan.
- Dinda Keumala dan Setiyono, 2009, *Tip Hukum Praktis : Tanah dan Bangunan*. Jakarta : penebar Swadaya.
- Elza Syarief, 2012, *Menuntaskan Sengketa Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta : KPG (Kepustakaan Populer Gramedia).
- Eko Yulian Isnur, 2002. *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah dan Tanah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Eugenia Liliawati Muljono, 1998, *Peraturan Perundang-undangan Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Jakarta: Harvarindo.
- Khasadi, 2006, *Materi Hukum Jaminan, Progamam Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang*.
- Maria S.W. Sumardjono, 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas Media.
- Maria S.W. Sumardjono, 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas Media.
- Maria S.W. Sumardjono, 2008. *Mediasi Sengketa Tanah : Potensi, Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Kompas Media.
- Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan; Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Bandung: Alumni.
- Rusmadi Murad, 2007, *Administrasi Pertanahan, Cet 1 (Bandung : Mandar Maju)*.
- Sri Soedewi Masjhoen, 1975. *Hak Jaminan Atas Tanah*, (Liberty: Yogyakarta).
- Tim Penulis Leks & Co, 2017, *Hukum Real Estat : Hukum Pertanahan, Perumahan dan Rumah Susun, Bagian I, Bandung, Citra Aditya Bakti*, hal. 111
- Wikipedia, sertipikat hak milik.
<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/1t518b9e0d8a7a8/tentang-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggungan>.
- <https://www.cermati.com/artikel/cara-lengkap-mengurus-sertifikat-tanah-dan-biaya>.
- <http://masyarakatmelekhukum.blogspot.co.id/2012/09/sertifikat-hak-milik-asli-aspal-dobel.html>.