



Kebijakan BPN Kota Tangerang Dalam Pembuatan Sertifikat Tanah

Eva Putra Jaya Zai^{1*}, Dika Danuarta², Khikmawanto³

^{1,2,3} Universitas Yuppentek Indonesia, Indonesia

Email : efanzai23@gmail.com¹, dikadanuarta@gmail.com², Khikmawanto6@gmail.com³

Alamat: JL. Perintis Kemerdekaan I No. 1, Kota Tangerang, Provinsi Banten, Indonesia

Korespondensi penulis: efanzai23@gmail.com

Abstract. Organizing government affairs in the land sector is The National Land Agency (BPN) holds the authority to manage land-related affairs, including the administrative resolution of land disputes within its jurisdiction. The foundation for BPN's ability to act as a mediator and assist the parties in identifying several options for settling conflicts without resorting to decision-making or coercion is Regulation of the Head of BPN No. 11 of 2016.

To put it another way, this research approach combines qualitative legal data analysis with a normative legal research methodology. Land disputes that fall under BPN's purview are the focus of this study. A peace agreement signed by involving the disputing parties and the mediator, along with documented proceedings of the mediation process signed by the mediator, document the agreement achieved in the event that mediation is successful. The peace accord that the BPN mediator mediated is exclusively.

Keywords: Land Policy, Land Certificate, Implementation, Tangerang City, BPN.

Abstrak. Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan, dan diberi kewenangan untuk menyelesaikan sengketa tanah secara administratif yang berada dalam cakupan tanggung jawabnya.. Dasar hukum bagi BPN untuk menjalankan peran berperan sebagai penengah dan memfasilitasi para pihak dalam menemukan opsi penyelesaian sengketa tanpa menetapkan keputusan atau memaksakan hasil tertentu. adalah Peraturan Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016.

Artinya, pendekatan penelitian ini menggabungkan analisis data hukum secara kualitatif dengan metode penelitian hukum normatif. Fokus dari penelitian ini adalah pada sengketa pertanahan yang termasuk dalam lingkup kewenangan BPN. Jika proses mediasi berhasil, maka kesepakatan yang dicapai dituangkan dalam perjanjian damai yang ditandatangani oleh para pihak dan mediator, serta dibuat Berita Acara Pelaksanaan Mediasi yang juga ditandatangani oleh mediator. Kesepakatan damai yang dihasilkan dari mediasi oleh mediator BPN sepenuhnya merupakan hasil persetujuan sukarela antar pihak yang bersengketa.

Kata Kunci: Kebijakan Pertanahan, Sertifikat Tanah, Implementasi, Kota Tangerang, BPN

1. LATAR BELAKANG

Tanah memiliki peran yang sangat vital dalam kehidupan suatu bangsa dan negara. Sebagai sumber daya utama, keberadaan tanah berhubungan erat dengan aspek kedaulatan, identitas nasional, serta keberlangsungan hidup masyarakat. Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) adalah satu kesatuan tanah dan air yang utuh, tidak dapat dipisahkan dari jati diri dan kehidupan seluruh rakyat Indonesia. Oleh karena itu, pengelolaan tanah harus dilakukan dengan prinsip keberlanjutan dan keadilan, serta mampu menunjang kehidupan masyarakat yang tertib dan sejahtera. Dalam kerangka tersebut, kebijakan pertanahan diarahkan untuk mendukung tujuan pembangunan nasional menuju kemakmuran rakyat.

Kebijakan pertanahan nasional diarahkan agar selaras dengan tujuan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN), termasuk menjunjung tinggi nilai-nilai keadilan sosial, kemanusiaan, serta perlindungan hukum dalam pengelolaan dan pemanfaatan tanah. Arah kebijakan ini harus berlandaskan Pembukaan UUD 1945, khususnya Sila Kelima Pancasila, yang menekankan keadilan sosial. Oleh karena itu, kebijakan pertanahan juga turut berperan penting dalam menciptakan keadilan sosial yang merata bagi seluruh warga negara Indonesia, sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Nilai-nilai dasar tersebut menegaskan bahwa hak masyarakat untuk mengakses berbagai sumber kemakmuran, khususnya tanah, saat ini semakin mengalami pengikisan.

Nilai-nilai keadilan tersebut menunjukkan bahwa masyarakat memiliki hak untuk menikmati berbagai sumber kemakmuran, termasuk tanah, sehingga perlu adanya jaminan atas keberadaannya dan pengelolaan yang adil. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, diatur berbagai jenis hak atas tanah seperti hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, yang masing-masing memiliki dasar hukum serta masa berlaku tertentu. Selain itu, terdapat pula hak pakai, hak sewa, hak membuka lahan, dan hak memungut hasil hutan yang semuanya tunduk pada aturan dalam peraturan perundang-undangan. Dalam sistem hukum agraria nasional, semua hak tersebut diatur secara rinci dan dapat dicabut atau dihapus sesuai ketentuan hukum dalam jangka waktu tertentu.

Keberadaan hak-hak atas tanah tidak serta-merta menjamin tidak akan muncul berbagai permasalahan. Salah satu permasalahan yang umum terjadi adalah terkait batas atau tanda kepemilikan tanah. Hal ini kerap menimbulkan ketegangan antara pihak-pihak yang berselisih, bahkan dapat memicu terjadinya tindak kriminal dalam upaya membuktikan hak milik atas tanah tersebut.

Selain itu, terdapat pula berbagai persoalan dalam proses administrasi sertifikasi tanah, seperti munculnya sertifikat ganda dan pemisahan sertifikat induk tanpa prosedur yang sah. Permasalahan-permasalahan ini seringkali menjadi hambatan dalam pelaksanaan sertifikasi serta dapat berdampak terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah.

Sertifikat ganda bisa terjadi karena beberapa faktor. Salah satunya adalah tindakan dari pemohon atau pemilik tanah yang mengajukan permohonan lebih dari satu kali kepada Kantor Pertanahan tanpa melalui prosedur yang benar. Sertifikat yang terbit tanpa melalui tahapan yang sesuai mengakibatkan dua pihak atau lebih memiliki klaim sah atas bidang tanah yang sama, yang pada akhirnya menimbulkan konflik dan ketidakpastian hukum mengenai status tanah tersebut.

Dalam beberapa kasus, di lokasi yang sama sebelumnya telah diterbitkan sertifikat atas nama lain, sehingga terjadi penerbitan lebih dari satu sertifikat atas bidang tanah yang tumpang tindih. Selain itu, kegagalan dalam proses pemisahan dari sertifikat induk juga dapat disebabkan oleh kesalahan pendataan oleh petugas Kantor Pertanahan. Akibatnya, bidang tanah yang telah terbagi masih tercatat sebagai satu kesatuan dengan induknya, sehingga luas keseluruhan tanah tampak bertambah melebihi luas sebenarnya.

Salah satu faktor yang memicu sertifikat bermasalah adalah proses pemisahan bidang tanah yang dilakukan tanpa melalui tahapan administrasi yang lengkap. Misalnya, saat sebuah sertifikat induk dipisah menjadi beberapa sertifikat baru tanpa revisi data yang menyeluruh, maka informasi yuridis dan fisik bisa saja tidak konsisten dengan keadaan lapangan. Ketidaksesuaian ini kerap dimanfaatkan oleh pihak tertentu untuk memperoleh keuntungan pribadi, yang merusak kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan yang transparan dan terpercaya.

Proses yang rumit ini sering kali mendorong sebagian masyarakat untuk menempuh jalan pintas dalam pengurusan sertifikasi tanah. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan perlu melakukan pengendalian dalam setiap tahapan proses sertifikasi hak milik atas tanah. Pengendalian ini penting dilakukan untuk menilai apakah tujuan sertifikasi telah tercapai, dan jika belum, untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menjadi penghambat.

Untuk menghindari konflik serta menjamin perlindungan hukum terhadap hak atas tanah, diperlukan adanya sistem sertifikasi yang jelas dan terstruktur. Kepastian hukum hanya dapat diwujudkan apabila setiap jenis hak atas tanah diatur secara komprehensif dan konsisten dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hak milik sebagai salah satu jenis hak atas tanah yang paling kuat harus mendapat perlindungan maksimal. Hak ini memberikan kewenangan penuh bagi pemilik untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah secara bebas sesuai ketentuan yang berlaku. Berdasarkan Pasal 6 UUPA, setiap penggunaan tanah wajib memperhatikan aspek sosial dan tidak boleh merugikan kepentingan umum. Oleh karena itu, penggunaan hak milik harus tetap selaras dengan fungsi sosial tanah sebagaimana diatur dalam perundang-undangan.

Hak milik sebagai jenis hak atas tanah yang memiliki kekuatan hukum tertinggi menjadi dasar penguasaan tanah oleh individu. Sertifikat menjadi alat bukti sah atas hak milik tersebut yang diperoleh melalui proses pendaftaran tanah. Dokumen sertifikat yang dihasilkan memuat data formal dan fisik yang sah, serta berfungsi sebagai dasar hukum terhadap bidang tanah terkait.

Dokumen sertifikat tidak hanya berfungsi sebagai bukti administratif, tetapi juga menjadi alat untuk memperoleh akses terhadap layanan hukum dan lembaga lainnya yang berkaitan dengan pertanahan. Sertifikat ini memberikan kepastian bagi pemegang hak dalam berbagai transaksi maupun pembuktian hukum atas tanah tersebut.

Dokumen-dokumen ini tidak hanya berfungsi sebagai bukti administratif, tetapi juga secara umum, calon pemilik tanah atau pihak pembeli yang ingin memperoleh legalitas kepemilikan akan mengurus sertifikat melalui prosedur administrasi resmi, seperti permohonan pengukuran, pemetaan, penerbitan surat ukur, dan pemrosesan berkas ke kantor pertanahan. Sertifikat yang sah menjadi bukti kuat dalam transaksi jual beli, pinjaman, atau jaminan hukum lainnya, karena status hak atas tanah tersebut telah diakui secara yuridis.

Namun, keabsahan suatu sertifikat akan bergantung pada kejelasan status dan kekuatan hukumnya. Jika terdapat kekurangan dokumen, informasi yang tidak akurat, atau pemalsuan data, maka sertifikat tersebut bisa dipertanyakan keabsahannya. Oleh karena itu, validitas dan transparansi data sangat diperlukan dalam sistem administrasi pertanahan yang adil dan akuntabel.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat dibedakan menjadi dua, yaitu Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan Sertifikat Hak atas Tanah. Keduanya memiliki kekuatan hukum masing-masing dan digunakan sesuai dengan objek pendaftaran tanahnya.

Sertifikat adalah suatu tanda bukti hak yang sah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan berfungsi sebagai dokumen resmi atas penguasaan tanah. Kepemilikan sertifikat juga menjadi landasan kuat dalam hal penyelesaian sengketa, penjaminan hak, dan transaksi hukum. Sertifikat ini mencerminkan data fisik dan yuridis yang telah diverifikasi sesuai peraturan.

Sengketa pertanahan yang terjadi hingga saat ini tidak hanya mencakup tanah yang belum memiliki status hukum yang jelas atau belum bersertifikat, tetapi juga mencakup tanah yang telah memiliki sertifikat resmi. Kenyataan ini menunjukkan bahwa meskipun sertifikat tanah merupakan alat bukti yang penting, keberadaannya belum tentu menjamin kepastian hukum atas kepemilikan seseorang terhadap tanah.

Artinya, Meski sertifikat merupakan bukti kuat, dengan isi surat ukur dan dokumen resmi lainnya. Selain itu, jika dalam kurun waktu lima tahun sejak sertifikat diterbitkan tidak ada pihak yang mengajukan gugatan ke pengadilan, serta tanah tersebut dikuasai secara nyata oleh pemegang sertifikat atau pihak yang berwenang, maka keberlakuan hukum atas tanah tersebut diperkuat secara yuridis.

Pengendalian menjadi hal yang sangat penting karena dalam suatu organisasi yang berjalan dengan baik sekalipun, kemungkinan terjadinya penyimpangan tetap ada. Oleh karena itu, fungsi pengendalian dibutuhkan untuk memantau setiap perubahan yang terjadi di lingkungan sekitar dan dampaknya terhadap kinerja organisasi.

Dalam konteks pertanahan, pengawasan terhadap proses penerbitan sertifikat hak milik oleh Kantor Pertanahan sangat penting untuk mencegah potensi penyimpangan. Jika melihat data selama periode 2014 hingga 2019, masih ditemukan berbagai kasus sertifikat bermasalah, seperti tumpang tindih dokumen, duplikasi data, dan perubahan kepemilikan yang tidak tercatat secara sistematis. Oleh karena itu, penguatan sistem administrasi dan kontrol menjadi hal yang krusial untuk menjaga akurasi dan akuntabilitas dalam proses sertifikasi.

Berdasarkan pengamatan di Kantor Pertanahan Kota Tangerang, ditemukan sejumlah persoalan mengenai akurasi dan validitas data kepemilikan tanah yang menjadi perhatian dalam penelitian ini.

Data tahun 2014 menunjukkan bahwa total bidang tanah yang telah disertifikasi mencapai 26.571.471 bidang, sedangkan luas tanah yang tercatat berada di wilayah perkotaan sekitar 18.137.000.000 meter persegi. Meski sertifikasi telah dilakukan sejak lama, masih terdapat lebih dari 5 juta bidang tanah yang belum memiliki legalitas formal. Hal ini menunjukkan perlunya peningkatan pelayanan dan sistem verifikasi data dalam proses sertifikasi tanah

2. KAJIAN TEORITIS

Legalitas Sertifikat Tanah

Legalitas sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) didasarkan pada sejumlah peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum kepemilikan atas tanah. Peraturan ini memberikan perlindungan kepada masyarakat atau pihak yang menguasai bidang tanah tertentu. Dalam hal ini, merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat berperan sebagai bukti sah atas hak kepemilikan yang dapat dijadikan alat bukti hukum, sekaligus memberikan rasa aman terhadap pemilik tanah dalam menghadapi potensi konflik atau sengketa (Arify & Afrilia, 2021).

Sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1999, proses penerbitan sertifikat tanah dilakukan mengikuti prosedur yang telah diatur dan disahkan oleh pemerintah. Setiap dokumen administratif yang terkait harus dilengkapi dan diverifikasi dengan benar sebelum sertifikat dapat diterbitkan secara resmi (Lumaid et al., 2021). Selain

itu, negara juga memiliki tanggung jawab untuk melindungi hak masyarakat dari kemungkinan penyalahgunaan wewenang, termasuk pengalihan hak yang tidak sah atas tanah yang bersangkutan (Mulyanto & Adillah, 2021).

Saat ini, proses transisi menuju sertifikat tanah elektronik juga tengah berlangsung, namun hal ini menimbulkan sejumlah pertanyaan terkait kekuatan pembuktiannya dalam sistem data elektronik. Oleh karena itu, diperlukan penjabaran lebih mendalam mengenai ketentuan hukum yang mengatur hal tersebut (Khasanah, 2021).

Secara keseluruhan, efektivitas sertifikasi tanah tidak hanya berkaitan dengan peningkatan nilai investasi, tetapi juga dalam menjamin kepatuhan terhadap hukum bagi setiap pemegang sertifikat tanah. Selain itu, sertifikasi tanah juga memberikan dasar dukungan bagi pelaksanaan regulasi yang dilakukan oleh BPN dan otoritas hukum terkait (Sianturi et al., 2016).

Dengan kata lain, pembuktian hak kepemilikan atas tanah menjadi sangat penting mengingat sering kali terjadi sengketa pertanahan, bahkan dalam beberapa kasus pemilik sah tidak lagi menguasai tanah miliknya. Oleh karena itu, melalui tema “Sosialisasi Sertifikat Tanah sebagai Bukti Legalitas Kepemilikan Hak Atas Tanah,” pembahasan akan difokuskan pada beberapa rumusan masalah berikut:

1. Bagaimana penyelesaian konflik kepemilikan tanah yang di klaim oleh pihak lain dapat di tempuh secara hukum?
2. Sejauh mana efektivitas jaminan hokum terhadap pemegang ha katas tanah dalam menghadapi klaim dari pihak lain?
3. Apakah urgensi keberadaan sertifikat tanah dapat dijadikan dasar yang sah dalam pemberian hak atas tanah?

Dengan demikian, tujuan dari kegiatan ini adalah untuk mendorong peran serta masyarakat dalam menjaga dan melindungi kepemilikan tanah mereka sesuai dengan aturan yang berlaku, seperti yang tercantum dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Melalui kegiatan tersebut, diharapkan hasil yang diperoleh dapat memberikan dampak yang bermanfaat baik secara keilmuan maupun sari segi penerapan, khususnya dalam memberikan pemahaman dan arahan kepada masyarakat tentang pentingnya menjalankan proses pendaftaran tanah secara legal. Hal ini juga bertujuan agar pemerintah, melalui instansi ATR/BPN, memiliki data dan informasi yang valid terkait setiap bidang tanah yang telah tercatat secara resmi.

Hal ini menunjukkan bahwa, hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi yang berarti baik dari sisi teori maupun praktik, khususnya dalam menyampaikan informasi serta masukan yang berguna bagi masyarakat. Informasi tersebut diharapkan mampu mendorong kesadaran hukum masyarakat dalam menjalankan proses pendaftaran tanah secara resmi dan sesuai ketentuan. Selain itu, hasil ini juga dapat menjadi acuan bagi pemerintah dalam merespons kebutuhan masyarakat terhadap legalitas tanah, serta memastikan bahwa seluruh bidang tanah yang dimiliki masyarakat terdata secara sistematis oleh ATR/BPN.

Pendaftaran tanah memiliki sasaran utama untuk menjamin rasa aman secara hukum bagi para pemilik tanah yang sah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa melalui pendaftaran tanah, kepastian hukum serta perlindungan atas hak kepemilikan tanah, dapat diwujudkan secara teratur dan sistematis.

Oleh sebab itu, hak atas tanah memiliki dasar hukum yang didasarkan pada tiga nilai utama dalam teori hukum, yaitu: nilai keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Ketiga nilai tersebut menjadi landasan penting dalam menciptakan perlindungan hukum kepada setiap individu atau pihak yang memiliki hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum pertanahan.

a. Teori Nilai Dasar Keadilan

Secara esensial, keadilan tidak semata-mata didasarkan pada definisi atau konsep yang berkaitan dengan hukum alam, melainkan lebih pada persoalan yang bersifat praktis. Derrida menyatakan bahwa hukum tidak selalu mampu menciptakan keadilan. Sementara itu, menurut pandangan Leon Petrazycki, keadilan merupakan suatu konsep yang dapat ditangkap melalui intuisi manusia. Gunawan Setiardi menjelaskan bahwa keadilan mencerminkan nilai moral dan jiwa manusia, yang mendorong manusia untuk terus menunjukkan kepedulian serta membantu sesama dengan penuh kesabaran dan ketulusan.

b. Teori Kepastian Hukum

Friedrich Julius Stahl, sebagai salah satu tokoh pelopor dalam tradisi hukum kontinental, mengemukakan bahwa hukum memiliki peran utama dalam menjamin perlindungan atas hak asasi manusia. Ia juga menekankan pentingnya pemisahan kekuasaan dan pengaturan pemerintahan berdasarkan aturan perundang-undangan. Selain itu, penyelesaian sengketa melalui mekanisme peradilan administratif turut menjadi bagian dari sistem hukum.

Konsep hukum nasional yang berlandaskan pada konstitusi suatu negara bertujuan untuk menjamin hak-hak masyarakat, khususnya dalam menghadapi ketidakadilan sosial.

c. Teori Dasar Kemanfaatan Hukum

Kemanfaatan hukum merupakan salah satu landasan utama dalam ilmu hukum. Gagasan ini berakar dari paham utilitarianisme, yaitu sebuah pandangan etika yang menekankan pentingnya mencapai manfaat sebesar-besarnya untuk sebanyak mungkin orang. Gagasan ini dijelaskan secara mendalam oleh Jeremy Bentham dalam karyanya *Introduction to the Principles of Morals and Legislation* yang terbit pada tahun 1789.

d. Teori Nilai Dasar Kepastian Hukum

Keberadaan hukum yang hidup dalam masyarakat mencerminkan adanya penghargaan terhadap pentingnya peran masyarakat dalam menegakkan hukum. Tujuan utama dari kepastian hukum atas sertifikat tanah adalah untuk menjamin perlindungan terhadap objek tanah tersebut, sebagaimana telah di atur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tujuan ini tidak hanya untuk menyederhanakan kemudahan administratif, tetapi lebih kepada memberikan jaminan hukum bagi pemegang hak tanah agar sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Dengan demikian, keberadaan sertifikasi tanah memiliki fungsi sebagai untuk perlindungan hukum. Jaminan Perlindungan tersebut merupakan bagian dari penegakan hukum, dan terdapat beberapa faktor sebagaimana yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto yang perlu diperhatikan agar suatu hukum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, antara lain:

1. Hukum itu sendiri

Kaidah hukum itu sendiri menjadi sumber hukum di tengah masyarakat. Hukum perlu memuat tiga unsur pokok yang membentuk suatu kaidah hukum, yaitu:

- a. Secara sederhana, kaidah hukum tersebut harus dibentuk sesuai dengan prosedur dan mekanisme yang telah ditetapkan sebagai indikator sah atau tidaknya suatu kaidah hukum.
- b. Secara Sosiologis, suatu kaidah hukum dapat dijalankan secara nyata, meskipun penerapannya berasal dari penguasa sekalipun belum sepenuhnya diterima masyarakat, atau sebaliknya, berlaku dan mendapatkan penerimaan luas dari masyarakat.
- c. Berlaku dalam Pengertian Filosofis Dalam pengertian ini, kaidah hukum dipandang sah apabila selaras dengan nilai-nilai dasar atau prinsip hukum tertinggi yang memiliki sifat positif. Dengan demikian, kaidah hukum tersebut mendapatkan

legitimasi apabila disusun berdasarkan rujukan filosofis yang kuat terhadap hukum sebagai norma fundamental

2. Penegak hukum

Artinya unsur struktural dalam kelembagaan yang ditentukan oleh sistem hukum, yang mencakup unsur-unsur seperti penyidik, aparat kepolisian, kejaksaan, lembaga peradilan, serta lembaga masyarakat, termasuk juga organisasi penasihat hukum. Untuk penjelasan lebih rinci, masing-masing lembaga tersebut memiliki aturan tersendiri yang menjadi dasar hukum dalam pelaksanaan tugasnya, sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum pidana.

3. Sarana Fisik

Secara umum, keberadaan fasilitas fisik yang memadai merupakan salah satu aspek penting dalam mendukung tercapainya tujuan kelembagaan. Fasilitas ini mencakup ketersediaan ruang penyimpanan yang luas, aksesibilitas terhadap teknologi informasi, serta layanan publik yang mudah dijangkau masyarakat. Selain itu, peningkatan kapasitas sumber daya manusia melalui pelatihan dan pengembangan menjadi hal yang krusial, agar para petugas mampu mengoperasikan sarana tersebut secara optimal dan memastikan proses transaksi pertanahan berjalan lancar. Seluruh elemen ini pada akhirnya akan menunjang kualitas pelayanan serta mendorong keterlibatan masyarakat dalam proses sertifikasi tanah..

Dasar Hukum Pertanahan di Indonesia

Penerapan ketentuan hukum terkait hak atas tanah menjadi salah satu unsur penting dalam mendorong pembangunan dan kesejahteraan masyarakat Indonesia. Sertifikat tanah tidak hanya memberikan pengakuan kepemilikan secara aman, tetapi juga menciptakan tata kelola pertanahan yang tertib dan berkeadilan. Sehubungan dengan hal tersebut, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tangerang menjalankan pendekatan strategis dalam melaksanakan sertifikasi tanah dan kebijakan terkait, yang didasarkan pada berbagai regulasi yang telah ditetapkan secara nasional.

Maka dari itu, sebagai negara hukum, Indonesia telah menetapkan sejumlah peraturan yang menjadi dasar dalam merumuskan hipotesis pertanahan. Dasar dari sistem hukum Indonesia mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. UUPA bertujuan untuk membenahi teori hukum warisan kolonial yang bercorak dualistik serta

meninjau ulang struktur kepemilikan tanah setelah kemerdekaan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 UUPA, ditegaskan bahwa seluruh wilayah Indonesia merupakan milik bangsa, peraturan ini secara filosofis membangun hubungan antara keberlangsungan (abadi) dan tanah sebagai identitas bangsa.

Dengan demikian, UUPA Nomor 5 Tahun 1960 memuat informasi secara menyeluruh mengenai hak-hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Pasal 19 UUPA secara khusus memberikan wewenang kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah secara menyeluruh di seluruh wilayah di Indonesia. Ketentuan ini menjadi unsur penting dalam pelaksanaan tugas BPN Kota Tangerang, khususnya dalam mengelola fungsi dan tanggung jawabnya yang berkaitan dengan proses sertifikasi tanah. Tujuan dari pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum, yang mencakup status hak, subjek hak, dan objek hak.

Berdasarkan Pasal 20 UUPA, hak milik merupakan hak atas tanah yang paling kuat dan penuh, sehingga menjadi fokus utama dalam proses sertifikasi tanah. Dalam melaksanakan tugas sertifikasi, BPN Kota Tangerang perlu mempertimbangkan karakteristik hak milik yang dapat dianalisis dan dievaluasi. Proses peralihan hak tersebut harus dilakukan melalui mekanisme yang jelas, mudah dipahami, dan merujuk pada ketentuan hukum yang berlaku.

Sebagai bentuk penyesuaian, UUPA tidak hanya mengatur mengenai hak kepemilikan atas tanah, tetapi juga menekankan pentingnya peran sosial dari tanah. Pada Pasal 6 UUPA ditegaskan bahwa setiap hak atas tanah harus mengandung fungsi sosial. Artinya, penggunaan tanah tidak boleh semata-mata berorientasi pada kepentingan pribadi, tetapi juga harus mempertimbangkan kepentingan masyarakat luas. Untuk mewujudkan fungsi sosial tersebut, BPN Kota Tangerang memiliki tanggung jawab dalam melaksanakan pendaftaran dan sertifikasi tanah.

Secara Umum, UUPA juga menjunjung tinggi asas kebangsaan dalam pengelolaan tanah. Dalam Pasal 9 UUPA dijelaskan bahwa hanya warga negara Indonesia yang memiliki keterkaitan langsung dengan tanah, air, serta ruang udara. Prinsip ini menjadi acuan penting bagi BPN Kota Tangerang dalam mengidentifikasi tanah serta menerbitkan sertifikat, khususnya dalam memastikan identitas pihak-pihak yang berkaitan dengan tanah. Dalam pelaksanaannya, memang telah terjadi beberapa perubahan teknis terkait pendaftaran tanah. Namun demikian, tetap diperlukan landasan hukum yang merujuk pada ketentuan UUPA. Salah satu regulasi yang lebih rinci dan komprehensif dalam pendaftaran tanah adalah Peraturan Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 mengenai Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Kepala BPN tersebut disusun sebagai respons terhadap semakin kompleksnya permasalahan pertanahan. Regulasi ini memberikan pedoman kerja yang lebih sistematis bagi BPN, termasuk BPN Kota Tangerang, dalam menangani berbagai kasus pertanahan. Secara konkret, peraturan ini menjabarkan jenis-jenis kasus pertanahan, metode penyelesaian yang dapat ditempuh, serta prosedur penanganannya.

Sebagaimana tercantum dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016, kasus pertanahan diartikan sebagai konflik, sengketa, atau perkara yang berkaitan dengan masalah pertanahan yang perlu diselesaikan berdasarkan ketentuan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Klasifikasi ini memberikan kemudahan bagi BPN Kota Tangerang dalam mengidentifikasi serta mengkategorikan permasalahan yang muncul selama proses sertifikasi tanah berlangsung.

Sebagai contoh, Pasal 4 dalam regulasi Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 merinci jenis-jenis permasalahan pertanahan yang menjadi tantangan bagi BPN untuk ditangani, seperti sengketa atau konflik yang berkaitan dengan tumpang tindih hak, kesalahan dalam penetapan hak, kesalahan prosedur dalam penerbitan sertifikat, serta berbagai permasalahan teknis lainnya. Ketentuan ini menjadi langkah maju bagi BPN Kota Tangerang dalam menyelesaikan berbagai persoalan yang muncul selama proses penerbitan sertifikat tanah.

Peraturan Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 menguraikan secara rinci mekanisme penanganan kasus pertanahan, mulai dari tahap pemeriksaan, analisis, hingga pada keputusan penolakan kasus. Pasal 62 hingga Pasal 74 dalam peraturan tersebut secara khusus mengatur tentang penanganan dan penyelesaian konflik pertanahan. Hal ini merupakan langkah operasional yang penting bagi BPN Kota Tangerang untuk mengatasi berbagai permasalahan yang terjadi selama proses sertifikasi tanah.

Peraturan Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 berfungsi sebagai pedoman kerja untuk memastikan bahwa proses sertifikasi dan penerbitan sertifikat tanah berjalan secara terbuka dan sesuai aturan hukum yang berlaku. Pasal 45 hingga Pasal 47 dalam peraturan tersebut membahas pentingnya analisis terhadap sengketa dan konflik sebagai langkah untuk menjamin keakuratan secara hukum dan berdasarkan data fisik tanah.

Regulasi Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 menekankan pentingnya pendekatan pencegahan dalam penanganan kasus pertanahan, selain menyediakan kerangka penyelesaian permasalahan tersebut. Pendekatan ini diwujudkan antara lain melalui peningkatan kualitas pendaftaran tanah, yang mencakup aspek akuntabilitas, kecepatan, ketepatan, dan transparansi. Sebagai lembaga yang memiliki kedekatan langsung dengan masyarakat, BPN Kota Tangerang

berkomitmen untuk menerapkan pendekatan pencegahan ini dalam pelaksanaan tugas sertifikasi tanah.

Penerapan UUPA Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 beserta Peraturan Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 dalam konteks Kota Tangerang tidak dapat sepenuhnya dijelaskan hanya melalui kondisi sosial dan ekonomi masyarakat secara umum. Sebagai kota besar dengan tingkat perkembangan ekonomi dan urbanisasi yang tinggi, Kota Tangerang memiliki karakteristik tersendiri dalam hal kebutuhan maupun permasalahan pertanahan. Tanpa mengabaikan prinsip-prinsip dasar yang tercantum dalam UUPA dan regulasi turunannya, BPN Kota Tangerang harus mampu menyesuaikan ketentuan hukum tersebut dengan kondisi lokal yang spesifik.

Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, BPN Kota Tangerang juga harus mempertimbangkan aspek pelayanan publik dalam pelaksanaan kebijakan sertifikasi tanah. Pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat merupakan bentuk pelayanan publik yang wajib dilaksanakan berdasarkan prinsip transparansi, akuntabilitas, partisipasi, dan keadilan. Prinsip-prinsip ini menjadi tolok ukur dalam menilai efektivitas kebijakan BPN Kota Tangerang dalam proses sertifikasi tanah.

Tidak dapat dipungkiri bahwa pelaksanaan kebijakan pertanahan, seperti proses sertifikasi tanah, tidak sepenuhnya bebas dari berbagai tantangan. Tantangan tersebut antara lain meliputi perbedaan sumber daya manusia dan infrastruktur, tingginya volume permohonan pendaftaran tanah, kompleksitas permasalahan pertanahan, serta tingkat pemahaman hukum masyarakat secara umum. Untuk itu, BPN Kota Tangerang dituntut untuk merespons berbagai tantangan tersebut melalui strategi yang tepat dan mengacu pada ketentuan hukum yang berlaku.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yang berfokus pada kajian tindakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tangerang dalam proses pelaksanaan sertifikasi tanah. Metode yang digunakan adalah studi kepustakaan, yaitu dengan mengumpulkan informasi dari berbagai sumber seperti peraturan perundang-undangan, dokumen otentik, serta literatur akademik yang berkaitan dengan sertifikasi tanah dan permasalahan pertanahan. Peneliti merujuk pada Peraturan Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 serta Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 untuk memahami aspek hukum dan prosedural dalam sertifikasi tanah.

Artinya, analisis dilakukan dengan menelaah isi dan substansi dokumen yang diperoleh serta mengidentifikasi permasalahan utama yang muncul dalam proses sertifikasi, seperti persoalan sertifikat ganda dan sertifikat induk. Melalui pendekatan ini, penelitian bertujuan untuk mengevaluasi efektivitas tata kelola BPN dalam memberikan perlindungan hukum dan jaminan kepastian bagi pemilik tanah, serta merumuskan rekomendasi perbaikan berdasarkan hasil kajian pustaka. Dengan memahami peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan nilai tambah yang signifikan terhadap pengembangan sistem hukum pertanahan di Indonesia.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Proses Mediasi dalam Sengketa Tanah

Dalam konteks Kota Tangerang, permasalahan sengketa tanah merupakan isu kompleks yang kerap melibatkan berbagai pihak, baik perorangan maupun lembaga. Salah satu strategi penyelesaian yang digunakan untuk menghindari proses hukum yang bersifat kaku dan berpotensi menimbulkan konflik lebih besar adalah melalui mekanisme mediasi. Dalam proses ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tangerang memegang peranan sentral. Sebagai lembaga yang memiliki keahlian di bidang pertanahan, BPN tidak hanya berfungsi sebagai pengatur kebijakan, tetapi juga berperan sebagai mediator yang membantu menyelesaikan konflik antara para pihak yang bersengketa.

Sebagai respons terhadap permasalahan tersebut, peran BPN dalam proses mediasi mencakup fasilitasi komunikasi terbuka antar pihak, analisis terhadap dokumen yang ada, serta pemberian penjelasan teknis maupun yuridis terkait status tanah yang disengketakan. Secara umum, BPN akan memverifikasi keabsahan dokumen milik masing-masing pihak, mengecek kesesuaian data dalam sistem informasi pertanahan, dan menawarkan solusi win-win yang dapat diterima oleh semua pihak. Dalam sejumlah kasus, BPN juga turut mendampingi pemerintah daerah dan masyarakat dalam memperkuat legitimasi proses mediasi. Proses ini menunjukkan bahwa mediasi bukan sekadar ruang diskusi, melainkan arena negosiasi yang berpijak pada aspek administratif dan kemajuan sosial.

Artinya, tidak semua proses mediasi berjalan dengan lancar. Berbagai tantangan, seperti ketidaksesuaian data, dokumen yang telah lengkap namun tetap dipersoalkan, hingga klaim sepihak yang minim bukti, kerap menjadi hambatan

dalam menganalisis sengketa. Meskipun demikian, keberadaan BPN sebagai mediator tidak secara otomatis menjamin bahwa penyelesaian konflik dapat berlangsung secara damai dan tertib.

2. Permasalahan dalam Penerbitan Sertifikat

Munculnya sertifikat ganda merupakan tantangan utama dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan di Kota Tangerang. Fenomena ini terjadi ketika dua pihak atau lebih mengklaim bidang tanah yang sama. Permasalahan ini umumnya disebabkan oleh kurangnya pengawasan dalam proses pengukuran, kelalaian dalam pembaruan data, serta ketidaktepatan dalam pencatatan data fisik dan yuridis tanah. Dalam beberapa kasus, keberadaan sertifikat ganda juga dipicu oleh tindakan oknum tertentu yang menyalahgunakan wewenang atau memanfaatkan celah dalam proses pengajuan dokumen.

Proses pemisahan sertifikat dari sertifikat induk juga menjadi tantangan tersendiri. Ketika tanah warisan atau tanah milik dibagi menjadi beberapa bagian, seringkali muncul konflik internal di antara para ahli waris atau pemilik. Dalam situasi ini, BPN Kota Tangerang sebagai pihak yang terlibat dalam proses tersebut harus berhati-hati dalam melakukan pengukuran ulang, memastikan keabsahan batas-batas tanah, serta mencocokkan hasil pemisahan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Rendahnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur ini turut menambah kompleksitas, sehingga BPN perlu menerapkan pendekatan komunikatif dan edukatif dalam memberikan pendampingan.

Artinya, berbagai permasalahan tersebut menunjukkan bahwa prosedur administrasi tidak hanya berkaitan dengan persoalan teknis, tetapi juga memiliki keterkaitan yang kuat dengan aspek sosial, hukum, bahkan psikologis dalam masyarakat. Oleh sebab itu, peningkatan kapasitas aparatur, transparansi dalam sistem informasi pertanahan, serta kerja sama lintas sektor menjadi elemen penting untuk meminimalkan permasalahan dalam proses penerbitan sertifikat tanah

3. Kekuatan Hukum Sertifikat

Sertifikat tanah merupakan salah satu elemen penting dan diakui secara hukum dalam sistem pertanahan di Indonesia. Dokumen ini dijadikan acuan oleh BPN sebagai bentuk pengakuan negara terhadap kepemilikan atau penguasaan seseorang atas suatu bidang tanah. Berdasarkan ketentuan yang tertuang dalam sistem hukum agrari

nasional, khususnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) beserta peraturan turunannya, sertifikasi tanah memiliki kekuatan pembuktian sementara (*verstek*), yang berarti dianggap sah hingga terbukti sebaliknya.

Secara umum, keberadaan sertifikat tanah berfungsi sebagai jaminan perlindungan hukum atas kepemilikan suatu bidang tanah. Baik perorangan maupun institusi pemerintah dapat memperoleh legalitas untuk mengelola, memanfaatkan, atau mengusahakan tanah tersebut dalam berbagai kegiatan ekonomi. Selain itu, sertifikat juga berperan penting dalam mencegah timbulnya konflik dan sengketa di kemudian hari, karena negara telah menetapkan secara jelas mengenai hak dan batas-batas kepemilikan atas tanah tersebut.

Namun, perlu dipahami bahwa kekuatan hukum dari sertifikat tanah bukanlah sesuatu yang bersifat mutlak. Apabila terdapat pelanggaran terhadap prosedur administratif atau teknis dalam proses penerbitannya, maka sertifikat tersebut dapat digugat melalui mekanisme hukum yang tersedia. Oleh karena itu, BPN Kota Tangerang senantiasa menekankan pentingnya ketelitian dalam setiap tahapan sertifikasi, baik dari aspek yuridis maupun teknis.

Namun, perlu dipahami bahwa kekuatan hukum dari sertifikat tanah bukanlah sesuatu yang bersifat mutlak. Apabila terdapat pelanggaran terhadap prosedur administratif atau teknis dalam proses penerbitannya, maka sertifikat tersebut dapat digugat melalui mekanisme hukum yang tersedia. Oleh karena itu, BPN Kota Tangerang senantiasa menekankan pentingnya ketelitian dalam setiap tahapan sertifikasi, baik dari aspek yuridis maupun teknis.

KESIMPULAN DAN SARAN

Penelitian ini telah menganalisis langkah-langkah yang diterapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tangerang dalam proses pelaksanaan penerbitan sertifikat tanah. Hasil kajian menunjukkan bahwa meskipun terdapat dasar hukum yang jelas, seperti Peraturan Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 serta Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, proses sertifikasi tanah masih menghadapi berbagai kendala. Permasalahan seperti munculnya sertifikat ganda maupun persoalan dalam pemisahan sertifikat induk menegaskan pentingnya perbaikan dalam aspek administratif dan pengawasan.

Diharapkan bahwa rekomendasi yang disampaikan, seperti peningkatan proses pendaftaran serta peningkatan kesadaran masyarakat akan pentingnya legalitas dan sertifikasi, dapat mendorong peningkatan efektivitas kinerja BPN. Sejalan dengan hal tersebut, diharapkan kebijakan ini mampu memberikan perlindungan hukum yang lebih optimal bagi para pemilik tanah di Kota Tangerang.

Secara umum, penelitian ini juga menggaris bawahi adanya sejumlah keterbatasan yang dapat memengaruhi hasil kajian, serta merekomendasikan dilakukannya penelitian lanjutan di wilayah lain untuk menilai penerapan sertifikasi tanah berdasarkan praktik terbaik. Melalui upaya kolaboratif, diharapkan pengelolaan pertanahan di Indonesia dapat menjadi lebih efektif dan berkelanjutan.

DAFTAR REFERENSI

- Hasanah, L., & Nugroho, H. (2020). Kajian sengketa pertanahan akibat sertifikat ganda berdasarkan hukum positif Indonesia. *Jurnal Hukum dan Keadilan Sosial*, 4(2), 145–158.
- Khasanah, U. (2021). Sertifikat elektronik dalam perspektif kepastian hukum agraria. *Jurnal Reformasi Hukum*, 7(2), 102–113.
- Kurniawan, B. (2022). Peran Kantor Pertanahan dalam penyelesaian sertifikat tanah yang bermasalah. *Jurnal Tata Ruang Wilayah*, 15(1), 23–38.
- Nathania, B. P. (2022). Tanggung jawab hukum BPN terhadap kasus sertifikat tanah ganda (Studi Putusan PTUN No. 36/G/2019/PTUN.SRG). *Lex Administratum*, 10(2). (Catatan: periksa ulang penomoran volume dan halaman untuk akurasi)
- Pangget, A. E. (2013). Penyelesaian konflik kepemilikan sertifikat tanah hak milik yang tumpang tindih. *Lex Administratum*, 1(3).
- Putra, D. Y., & Sari, N. M. (2021). Percepatan sertifikasi hak tanah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). *Jurnal Hukum & Kebijakan Agraria*, 5(1), 88–99.
- Rachmawati, S. (2020). Analisa hukum atas permasalahan sertifikat ganda dan solusinya. *Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 9(2), 215–229.
- Ramadhan, A. F., & Lestari, R. (2019). Evaluasi program PTSL dalam menangani konflik pertanahan di perkotaan. *Jurnal Politik dan Pembangunan*, 23(4), 671–689.
- Rizky, G. M., Tanzil, V. J., Pasara, A. R. D., Kusumo, R., & Tiasono, E. J. (2025). Efektivitas pengelolaan anggaran oleh ATR/BPN Kota Tangerang dalam meningkatkan layanan pertanahan dan investasi. *IKRA-ITH Humaniora: Jurnal Sosial dan Humaniora*, 9(2), 326–342.
- Santoso, H. D. (2018). Sertifikasi tanah sebagai upaya kepastian hukum atas hak kepemilikan. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 15(3), 211–223.

- Tanner, J., Salmon, H., & Pattinasarany, Y. (2023). Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional dalam masalah sertifikat ganda. *CAPITAN: Constitutional Law & Administrative Law Review*, 1(1), 23–32.
- Wagiu, S. D., Kalalo, M. E., & Koloay, R. N. (2023). Penyelesaian sengketa tanah terkait sertifikat ganda di BPN. *Lex Administratum*, 11(4).
- Widyawati, T. I. (2016). Strategi pengendalian penerbitan sertifikat tanah hak milik oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang. *Jurnal Ilmu Administrasi: Media Pengembangan Ilmu dan Praktek Administrasi*, 13(2), 269–284.
- Widyawati, T. I. (2018). Sistem pelayanan pendaftaran tanah sistematis di Kantor Pertanahan Kota Tangerang. *Mozaik*, 10(1), 267–960. (Catatan: halaman "267960" kemungkinan salah ketik, silakan diperiksa kembali)
- Yuliana, D., & Arief, M. (2021). Studi atas pelayanan publik BPN dalam sertifikasi tanah di daerah perkotaan. *Jurnal Pelayanan Publik*, 9(1), 45–61.