

## Sengketa Tanah Bersertipikat Ganda (Analisis Putusan Pengadilan Negeri No. 134/Pdt.G/2019/Pn Amb)

**Adibatus Sa'diyah, Aminah**  
Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
santobrido@gmail.com

### *Abstract*

*The implementation and promotion of land registration have taken place, including through the Government's National Agrarian Operation Project initiative. However, there are still some issues, such as the issuance of duplicate certificates. This is evident in the land dispute in Ambon, where Helmi Algladie acts as the plaintiff, and 49 others as defendants. The purpose of this writing is to investigate and evaluate the reasons behind the issuance of duplicate certificates in the land dispute of the District Court No. 134/Pdt.G/2019/PN Amb., as well as to understand the resolution process by the National Land Agency (BPN) as the party issuing the duplicate certificates. This article employs normative legal research as its methodology. The research findings attribute the issuance of duplicate certificates to fires or riots in the 1990s, and hold the Ambon City BPN accountable for issuing duplicate certificates by only revoking the certificates of the defendants based on the final court decision. Therefore, if the defendants feel aggrieved, they may follow the provisions of Minister of ATR/BPN Regulation No. 21 of 2020 concerning Land Case Handling and Resolution, or file objections and appeals in accordance with Law No. 30 of 2014 concerning Government Administration.*

**Keywords:** *dispute; land; dual certificate.*

### **Abstrak**

Pelaksanaan dan promosi pendaftaran tanah telah terjadi, termasuk melalui inisiatif Proyek Operasi Nasional Agraria pemerintah. Masih ada beberapa masalah, termasuk penerbitan sertipikat ganda. Seperti dalam sengketa tanah Ambon, dimana Helmi Algladie sebagai penggugat dan 49 orang lainnya sebagai tergugat. Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui dan mengevaluasi penyebab diterbitkannya sertifikat ganda dalam sengketa tanah Pengadilan Negeri No. 134/Pdt.G/2019/PN Amb., serta untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa BPN sebagai pihak yang memberikan sertifikat ganda. Artikel ini menggunakan penelitian hukum normatif sebagai metodologi penelitiannya. Hasil penelitian bertanggungjawab atas penerbitan sertipikat ganda karena kebakaran atau huru hara pada tahun 1990-an, dan pertanggungjawaban BPN Kota Ambon sebagai pihak yang mengeluarkan sertipikat ganda hanya mencabut sertipikat milik para Tergugat berdasarkan putusan yang sudah *incracht*. Sehingga terhadap para Tergugat apabila merasa dirugikan, mengikuti ketentuan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan atau dengan mengajukan keberatan dan banding sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

**Kata kunci:** *sengketa; tanah; sertipikat ganda.*

### **A. PENDAHULUAN**

Tanah merupakan bagian penting dalam kehidupan manusia karena tanah berperan sebagai penunjang kesehatan dan penyedia keperluan manusia. Konsep penggunaan tanah di Indonesia dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yakni digunakan untuk kepentingan non pertanian dan pemanfaatan untuk kepentingan pertanian.

Berdasarkan amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUDNRI 1945), Indonesia adalah negara agraris, sebagaimana diatur dalam Bab XIV tentang Perekonomian Nasional dan Kesejahteraan Sosial Pasal 33 ayat (3), yang mengatur bahwa negara menguasai Bumi dan air serta sumber daya alamnya dan menggunakannya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Untuk mendapatkan kewenangan penguasaan tanah, masyarakat secara keseluruhan harus memperoleh sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah.

Substansi mengenai Pasal 33 ayat (2) UUDNRI 1945 dapat dilihat dalam Pasal 1 ayat (2) jo. Pasal 2 ayat (1) jo. Pasal 4 jo. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA yang merupakan kerangka hukum dan landasan hukum untuk dimiliki dan dikelola oleh orang lain dan badan hukum dalam rangka memenuhi kebutuhan usaha dan pengembangannya, memuat hukum-hukum pokok yang berhubungan dengan hukum pertanahan di Indonesia. Pasal 2 ayat (1) dan (2) UUPA menjelaskan hak untuk mengatur negara. Selain hak individu atas properti, hak atas tanah (primer dan sekunder) dan hak jaminan tanah juga ada (Anatami, 2017)

Hak mengatur negara atas tanah yang ada di Indonesia dilakukan demi terjaminnya kepastian hukum terhadap masyarakat. Kepastian hukum tersebut dapat diwujudkan melalui diterbitkannya Sertifikat tanah, yang mana di atas tanah tersebut bisa dimanfaatkan untuk berbagai hal seperti berkebun, beternak, ataupun membangun rumah di atasnya. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Tujuan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997) yang merupakan tindak lanjut dari Pasal 19 UUPA. Rumah merupakan tempat tinggal dan merupakan salah satu bagian penting dalam kehidupan manusia. Manusia atau masyarakat tinggal dan bekerja untuk memenuhi hidup mereka. Seharusnya dengan dimilikinya Sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki tentu tidak akan terjadi permasalahan. Sehingga wajib bagi seluruh masyarakat Indonesia yang memiliki tanah untuk melakukan pendaftaran tanah di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Keberadaan ATR/BPN ini ada di setiap wilayah di Indonesia terutama di Kota/Kabupaten.

Dalam prakteknya, pelaksanaan pendaftaran tanah sudah dilakukan dan sudah digalakkan salah satunya melalui program Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) dari pemerintah. Namun ternyata tidak berjalan semulus sesuai yang diinginkan. Masih terjadi beberapa permasalahan salah satunya seperti terbitnya sertipikat ganda. Hingga saat ini masih banyak terjadi sengketa terkait tanah terutama sertipikat tanah. Sebagaimana sengketa tanah yang terjadi di Ambon, yang mana Penggugat adalah Helmi Algladie dan terdapat 49 (empat puluh Sembilan) Tergugat, yang diantaranya adalah *La Alima, Wa Nenjo*, Pemerintah/Raja Negeri Rumah Tiga Kecamatan Teluk Ambon Kota Ambon, Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon, dll.

Sertipikat ganda merupakan keluarnya 2 (dua) sertipikat atas alas hak bidang tanah yang sama. Faktor keluarnya sertipikat ganda salah satunya tidak validnya data base pada kantor BPN. Mengingat keadaan tersebut di atas, dapat ditetapkan bahwa Sertipikat Ganda telah diterbitkan. Perkara Sertipikat Ganda adalah Pengadilan Negeri (PN) No. 134/Pdt.G/2019 PN Amb. perkara yang telah mendapat Peninjauan Kembali (PK) dan mempunyai kekuatan hukum tetap (*incracht*). Para tergugat yang juga menjadi korban dalam penerbitan akta rangkap tersebut, dengan sendirinya harus mengganti kerugian penggugat.

Meskipun telah dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang /Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, nyatanya praktek keluarnya sertipikat ganda masih terjadi. Maka dari itu melihat konteks tersebut, penulis tertarik untuk membahas masalah ini.

Penulisan artikel ini tentunya menggunakan teori sebagai pisau analisisnya. Teori bermanfaat untuk mendukung analisis terhadap penelitian.(Suteki & Taufani, 2018) Teori digunakan untuk menggambarkan proses atau kejadian yang terjadi, dan teori ini dievaluasi terhadap kenyataan atau *das sein*, yang menunjukkan kepalsuan, untuk menunjukkan pemikiran yang sistematis, logis, dan empiris. Teori ini mengarahkan, mendemonstrasikan, dan menggambarkan fenomena yang diselidiki. Sebuah teori adalah kerangka konseptual yang dikembangkan untuk memahami objek studi (Asriati & Cahyarini, 2022).

Pendaftaran Tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur (Suwigjo & Handoko, 2020). Sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA tersebut, pemerintah wajib mendaftarkan semua tanah yang ada di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Secara khusus memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Untuk memberikan kepastian hukum atas nama Pemerintah, pendaftaran tanah dilakukan di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
3. Pendaftaran tanah dilakukan sesuai dengan pertimbangan Menteri Agraria, dengan memperhatikan keadaan negara dan masyarakat, tuntutan lalu lintas sosial ekonomi, dan potensi pemenuhannya.
4. Peraturan Pemerintah mengatur tentang pungutan-pungutan yang berkaitan dengan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), jika orang-orang tersebut tidak dapat dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.
  - a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Selain disebutkan diatas, dapat dilihat juga dalam tujuan hukum agraria nasional yang salah satunya juga adalah kepastian hukum. Sedangkan asas pendaftaran tanah, menurut Soedikno Mertokusumo sebagaimana dikutip oleh Urip Santoso, pendaftaran tanah mengenal 2 (dua) macam asas yaitu (Santoso, 2017) :

1. Asas *Specialitiet* (asas spesialisitas)

Selama pelaksanaan pendaftaran tanah diatur oleh peraturan perundang-undangan tertentu, termasuk pengukuran, pemetaan, dan pendokumentasian pemindahan, pemindahan itu sendiri dikecualikan dari pendaftaran. Dengan demikian, penggunaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum tentang hak milik, terutama melalui penyediaan data fisik yang tepat mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

2. Asas *Openbaarheid* (asas publisitas)

Asas ini memuat informasi hukum mengenai subyek hak, nama-nama hak atas tanah, serta proses peralihan dan pembebanan. Informasi ini dapat diakses oleh masyarakat umum, sehingga siapa pun dapat melihatnya.

Menurut Boedi Harsono terdapat 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Baik dalam sistem pendaftaran hak maupun akta, setiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta.

Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan, perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, hak apa yang dibebankan (Harsono, 2013).

Akta berfungsi sebagai sumber informasi hukum baik dalam sistem akta maupun pendaftaran hak. Dalam sistem pendaftaran akta, Pejabat Pendaftaran Tanah mencatat akta (PPT). PPT bersifat pasif dalam metode pendaftaran akta. Dengan tidak memeriksa kebenaran keterangan pada akta yang didaftarkan. Sebaliknya, dalam sistem pendaftaran hak, semua hak dan perbuatan hukum baru yang mengakibatkan perubahan lebih lanjut harus dibuktikan dengan akta. Dalam proses pendaftaran, akta itu sendiri tidak didokumentasikan, melainkan hak yang dibuat dan modifikasi di masa depan. Akta hanyalah sumber informasi. (Harsono, 2013)

Teori penyelesaian sengketa yang dikemukakan oleh Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin, ada 5 (lima), yaitu (Pruitt & Rubin, 2011):

1. Mengalah (*yielding*), yaitu menurunkan spirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan;
2. Pemecahan masalah (*problem solving*), yaitu mencari alternatif yang memuaskan dari kedua belah pihak;
3. Bertanding (*contending*), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak lainnya;
4. Menarik diri (*with drawing*), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa baik secara fisik maupun psikologis; dan
5. Diam (*in action*), yaitu tidak melakukan apapun.

Sedangkan Laura Nader dan Harry F. Todd Jr menerangkan bahwa terdapat 7 (tujuh) cara penyelesaian sengketa dalam masyarakat baik dalam masyarakat tradisional maupun masyarakat modern, yaitu (Nader & Todd, 1978) :

1. Membiarkan saja (*Lumpingit*), terhadap pihak yang merasakan perlakuan tidak adil, gagal dalam mengupayakan tuntutan, maka dia mengambil keputusan untuk mengabaikan saja masalah-masalahnya atau isu yang menimbulkan tuntutan dan dia meneruskan hubungannya dengan para pihak yang dirasakan merugikannya. Hal ini dilakukan karena berbagai alasan, antara lain kurangnya informasi tentang proses pengajuan pengaduan ke lembaga peradilan, kurangnya akses ke lembaga peradilan, atau penolakan yang disengaja untuk diproses di pengadilan karena diperkirakan akan menimbulkan kerugian. lebih besar daripada manfaatnya, baik dari segi materi maupun psikologis.

2. Mengelak (*avoidance*), yaitu bagi pihak yang tersinggung untuk memutuskan semua hubungan dengan individu yang melanggar, jika dia memutuskan untuk melanjutkan hubungan sama sekali. Misalnya, situasi yang sebanding mungkin muncul dalam hubungan perusahaan; Lebih baik mencegah masalah yang menimbulkan keluhan dengan menghindarinya.
3. Paksaan (*coercion*), sepihak ketika satu pihak memaksakan solusi pada pihak lain. Secara umum, tindakan koersif atau ancaman untuk menggunakan kekuatan mengurangi kemungkinan resolusi damai.
4. Perundingan (*negotiation*), yaitu pengambil keputusan adalah dua pihak yang berlawanan. Tanpa campur tangan dari pihak ketiga, mereka mencapai kesepakatan untuk menyelesaikan kesulitan mereka. Kedua belah pihak berusaha untuk membujuk yang lain, sehingga mereka menetapkan norma-norma mereka sendiri dan tidak menyimpang dari mereka sesuai dengan aturan yang berlaku.
5. Mediasi (*mediation*), yaitu orang ketiga yang memfasilitasi kesepakatan antara pihak-pihak yang bertikai. Pihak ketiga yang tidak memihak ini dapat dipilih oleh pihak-pihak yang berselisih atau oleh otoritas yang sesuai. terlepas dari apakah mediator dipilih oleh kedua belah pihak atau ditunjuk oleh entitas yang kuat, mediator harus tidak memihak. Kedua belah pihak harus sepakat untuk menggunakan mediator dalam upaya menengahi konflik. Dalam komunitas kecil, mungkin ada orang yang berperan sebagai mediator, arbiter, dan hakim.
6. Arbitrase (*arbitrase*), terdiri dari dua pihak yang berselisih setuju untuk meminta mediator pihak ketiga, arbiter sebagai hakim di pengadilan arbitrase. Selain itu, semua pihak sepakat sejak awal bahwa mereka akan menerima putusan arbiter.
7. Peradilan (*adjudication*), adalah pihak ketiga dengan wewenang untuk campur tangan dalam penyelesaian konflik atau kesulitan terlepas dari niat para pihak. Pihak ketiga juga memiliki wewenang untuk membuat dan menegakkan keputusan, yang menyiratkan bahwa ia berusaha untuk melihat pilihan tersebut dilakukan.

Berdasarkan uraian diatas maka peneliti akan membahas dengan rumusan masalah antara lain apakah penyebab terbitnya sertipikat ganda pada sengketa tanah Pengadilan Negeri Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Amb.? dan bagaimanakah penyelesaian sengketa apabila BPN sebagai pihak yang mengeluarkan sertipikat ganda atas sengketa tersebut?.

Telah banyak penelitian-penelitian terdahulu yang telah meneliti tentang sertipikat ganda. Darwis Anatami 2017 meneliti tentang siapa yang bertanggung jawab bila terjadi sertipikat ganda

atas sebidang tanah (Anatami, 2017). Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Dadang Iskandar 2015 meneliti tentang peranan badan pertanahan nasional kabupaten bogor dalam penyelesaian sengketa atas sertipikat ganda (Iskandar, 2014). *State of art* dalam artikel Penulis adalah menjawab cara menyelesaikan masalah apabila pihak BPN mengeluarkan sertipikat ganda, karena kesalahan BPN sertipikat ganda masih terus terjadi, yang mana dalam kasus yang diteliti oleh Penulis terjadi di Ambon berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri No. 134/Pdt.G/2019 PN Amb. Serta kasus yang diangkat Penulis berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Darwis Anatami dan Dadang Iskandar.

Berdasarkan penelitian di atas, penulis artikel ini mengkaji aspek baru yaitu penekanan penulis pada penyebab diterbitkannya sertipikat ganda dalam sengketa tanah Pengadilan Negeri No. 134/Pdt.G/2019 PN Amb. dan tanggung jawab BPN sebagai pihak yang menerbitkan sertipikat ganda atas sengketa tersebut.

## B. METODE PENELITIAN

Artikel ini menggunakan metode yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan Pustaka atau data sekunder belaka (Sunggono, 2016). Pendekatan adalah cara pandang peneliti dalam memilih cakupan wilayah pembahasan, yang diharapkan dapat memberikan penjelasan yang jelas tentang substansi suatu kajian ilmiah (Diantha, 2017). Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif-analitis. Sebagaimana menurut Sugiyono maksud deskriptif-analitis adalah suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku umum (Sugiyono, 2009). Teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum ini adalah studi Pustaka/dokumen. Studi Pustaka sendiri merupakan alat pengumpulan data yang tidak ditujukan langsung kepada subjek penelitian. Adapapun data sekunder dari bahan tertulis yang digunakan berupa bahan hukum primer yang terdiri dari UUPA, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), PP 24/1997. Adapun bahan hukum sekundernya berupa buku literatur, jurnal, karya ilmiah, makalah, serta ketentuan lain yang berkaitan dengan masalah yang penulis teliti. Data yang telah diperoleh selanjutnya akan dianalisis dengan metode analisis kualitatif (HS. & Nurbani, 2017). Yaitu metode penelitian hukum yang menggunakan data sekunder yang dimulai dengan analisis terhadap permasalahan hukum baik yang berasal dari kiteratur maupun peraturan perundang-

undangan, sehingga akhirnya dapat dilakukan penarikan kesimpulan dengan menggunakan logika berpikir secara deduktif, yakni dari yang bersifat umum ke yang bersifat khusus serta dapat dipresentasikan dalam bentuk deskriptif.

### C. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 1. Penyebab Terbitnya Sertipikat Ganda pada Sengketa Tanah Pengadilan Negeri Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Amb.

Hukum pada kenyataan saat ini masih menemui banyak hambatan dan kendala untuk menyelesaikan persoalan-persoalan bangsa Indonesia (Cahyarini & Handoko, 2020). Sebagaimana amanat Undang-Undang terutama UUPA Pasal 19 bahwa pendaftaran tanah sangat penting karena pemerintah perlu menjamin bahwa tidak ada keraguan terhadap hukum. Meskipun demikian, meskipun pendaftaran tanah telah dilakukan, masih ada ketidaksepakatan di masyarakat tentang hak atas tanah; ketidaksepakatan ini bahkan dapat mengakibatkan litigasi yang diajukan di pengadilan, misalnya kasus sengketa berdasarkan Putusan Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Amb. yaitu Helmi Algadie (Penggugat) merupakan ahli waris dari pemilik bidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 296/Rumah Tiga Tahun 1976 tanggal 9 September 1976 seluas  $23.260 m^2$  (dua puluh tiga ribu dua ratus enam puluh meter persegi) dengan Para Tergugat 1 (satu) hingga 47 (empat puluh tujuh) menyatakan bahwa bidang tanah milik Penggugat tersebut sebagiannya (seluas kurang lebih  $14.650 m^2$  (empat belas ribu enam ratus lima puluh meter persegi)).

Pada masa penjajahan Belanda dikeluarkan kebijaksanaan di bidang pertanahan oleh pemerintah Hindia Belanda yaitu berupa tanah partikelir yang di dalamnya terdapat hak pertuanan. Kebijakan tanah partikelir ini dimulai semenjak masa Dandels. Kemudian upaya untuk menghapus tanah partikelir itu bukan hanya pada saat Indonesia memasuki masa kemerdekaan tetapi sudah dilakukan sejak Pemerintah Belanda sekitar tahun 1850-an. Namun setelah kemerdekaan kebijakan ini dihapus, sehingga pemerintah Indonesia melakukan pembelian tanah-tanah partikelir. Namun kepada pemilik tanah partikelir diberikan ganti kerugian dan tanah partikelir ini dinyatakan hapus apabila pembayaran ganti kerugian telah selesai (Limbong, 2012).

SHM yang dimiliki para Tergugat juga merupakan bagian dari program pemerintah yaitu Prona. Prona merupakan pendaftaran tanah secara sistematis, sehingga yang berinisiatif untuk



melakukan pendaftaran tanah adalah Pemerintah, dalam hal ini dilakukan oleh BPN karena Prona merupakan program kerja dari BPN. Yang mana memang benar tanah tersebut adalah bekas *Eigendom Verponding* 1029 sebagaimana data yang dimiliki Pemerintahan Desa. Dan karena pada saat Prona tersebut para Tergugat sudah mendapatkan surat keterangan dari Kepala Desa Rumah Tiga (Tergugat 28) tentang Alas Hak atas tanah tersebut, maka pihak BPN (Tergugat 49) tidak cek lagi ke lokasi, sehingga berkas langsung diproses. Pihak BPN mengatakan bahwa apabila sebelumnya mengetahui bahwa lokasi tersebut sudah ada Sertipikatnya, maka pihak BPN Kota Ambon tidak akan melanjutkan proses Sertipikat tersebut kepada Para Tergugat.

Dalam pendaftaran tanah dikenal salah satu azas yaitu azas aman. Azas aman merupakan azas yang memberikan perlindungan kepada para pemegang sertipikat hak atas tanah. Karena dalam azas aman menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan dengan cermat dan penuh kehati-hatian agar sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN tidak ada yang bermasalah, sehingga pada akhirnya akan memberikan jaminan dalam kepastian hukum kepada para pemegang sertipikat hak atas tanah. Dalam hal ini BPN telah lalai dengan mengeluarkan 2 (dua) sertipikat yang menyebabkan sengketa sertipikat ganda.

Terhadap SHM atas nama Tergugat 1 sampai 36 adalah diterbitkan pada tahun 2009 dan tahun 2017 ternyata jauh setelah Penggugat selaku ahli waris dari Almarhum Calib Alzagladi memperoleh SHM Nomor: 296/Rumah Tiga tanggal 9 September 1976 yang telah dirubah menjadi SHM Nomor: 2476/Rumah tiga an Almarhum Calib Alzagladi dan sampai saat ini belum ada Putusan dari Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan SHM Nomor: 296/Rumah Tiga tanggal 9 September 1976 yang telah dirubah menjadi SHM Nomor: 2476/Rumah tiga an Almarhum Calib Alzagladi batal demi hukum.

Dalam memutus perkara terkait adanya sertipikat ganda, Majelis Hakim merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 976 K/Pdt/2015 yang menyatakan bahwa apabila terdapat Sertipikat ganda atas tanah yang sama, dimana kedua-duanya sama-sama otentik maka bukti bukti hak yang paling kuat adalah sertipikat hak yang terdahulu dan bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat otentik maka berlaku kaedah bahwa sertipikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum dan dalam perkara ini sertipikat milik Penggugat lah yang lebih dulu terbit daripada sertipikat milik Para Tergugat. Dengan demikian terhadap perbuatan BPN Kota Ambon yang telah menerbitkan SHM kepada

Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum oleh penguasa disebut juga *Onrechtmatige Overheidsdaad*.

Perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hak dan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) yaitu: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut”.

Berdasarkan Pasal diatas, terdapat 5 (lima) unsur yang harus dipenuhi yaitu 1) adanya perbuatan, 2) perbuatan itu melawan hukum, 3) adanya kerugian, 4) adanya kesalahan, dan 5) adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara perbuatan melawan hukum dengan akibat yang ditimbulkan. Kelima unsur tersebut bersifat kumulatif yang menyebabkan apabila satu unsur saja tidak terpenuhi akan menyebabkan tidak bisa dikenai Pasal Perbuatan Melawan Hukum.

Meskipun Para Tergugat (yang merupakan para petani penggarap) yang sudah menguasai, menempati dan memiliki tanah objek sengketa, seperti sudah menggarap lahan tersebut dan tinggal disana secara turun temurun selama kurang lebih 38 (tiga puluh delapan) tahun. Namun karena SHM yang diterbitkan oleh BPN Kota Ambon kepada Para Tergugat adalah SHM yang tidak sah karena diterbitkan diatas bidang tanah berdasarkan SHM Nomor: 296/Rumah Tiga yang telah diubah menjadi SHM Nomor: 2476/Rumah Tiga tersebut adalah menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Sebagaimana pernyataan saksi dari Penggugat bahwa sempat terjadi kerusuhan dan kebakaran pada tahun 1900 an, yang mana saksi pernah melihat data tanah bekas *Eigendom Verponeng* Nomor 1029 milik Keluarga Alzagladi di Kantor Pertanahan dan ada buku *Eigendomnya* serta buku tanahnya. Namun saksi lupa dicatat pada tahun berapa dan pada saat kerusuhan terjadi saksi tidak sempat menyelamatkan Kartu *Eigendom*, yang diselamatkan hanyalah peta dan buku tanah. Padahal tanah yang terkena dan yang tidak terkena UU 1/1958 semuanya tercatat dalam buku *Eigondom* tersebut. Sebagai UU yang bersifat unikatif dan menghapus *dualism*, hukum agraria UUPA menghapus pula perbedaan hak-hak atas tanah yang didasarkan pada hak Barat dan hak adat, sebagaimana Pasal 16 UUPA mengatur hak-hak baru atas tanah yang berimplikasi pada penghapusan atau konversi hak-hak yang dikenal sebelumnya menjadi hak-hak baru (MD, 2009).

Bahwa dasar hukum pembuatan sertipikat oleh masyarakat di Dusun Bandarin adalah program Prona oleh BPN Kota Ambon tahun 2009 dan Surat Keterangan dari Negeri Rumah

Tiga serta tidak dapat dibenarkan karena tanah tersebut adalah Tanah Negara bukan Tanah Adat. Terhadap penerbitan Sertipikat tersebut terdapat cacat hukum administrasi karena apabila tanah tersebut adalah bekas *Eigendom Verponding* No. 1029 yang berhak untuk mengeluarkan surat keterangan alas hak adalah Kantor Pertanahan dan oleh karena tanah tersebut bukan tanah adat maka surat yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Negeri Rumah Tiga adalah tidak dapat dibenarkan.

Juga sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung tahun 1987 yang menegaskan bahwa tanah-tanah adat tidak ada diatas tanah Negara bekas *Eigendom Verponding* dan sesuai bukti surat keterangan kepemilikan tanah milik Desa Rumah Tiga yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Negeri Rumah Tiga bahwa tanah bekas *Eigendom Verponding* No. 1029 adalah tanah hak adat Negeri Rumah Tiga, seharusnya pihak BPN jeli dan harus turun ke lokasi untuk mengidentifikasi penguasaan Negara dengan demikian seharusnya Kepala Desa Negeri Rumah Tiga tidak berhak untuk mengeluarkan surat keterangan terhadap tanah bekas *Eigendom Verbonding*.

Berdasarkan hasil putusan hakim yang sudah *incracht*, penyebab dikeluarkannya sertipikat ganda oleh BPN adalah karena pernah terjadi kerusuhan dan kebakaran pada tahun 1900-an yang menyebabkan data sertipikat keluarga Penggugat hilang. Selain itu, adanya salah penafsiran tentang jenis tanah yang disengketakan, seharusnya tanah *Eigendom* bukan tanah adat, karena jenis tanah ini berkaitan dengan siapa yang berwenang mengeluarkan Surat Keterangan. Apabila tanah *Eigendom* maka yang berwenang adalah ATR/BPN Kota Ambon, namun apabila tanah adat yang berhak mengeluarkan Surat keterangan adalah Kepala Desa sehingga ada kesalahan pihak yang menerbitkan surat keterangan. Dan terakhir, BPN Kota Ambon lalai karena tidak cermat dan terburu-buru karena pada saat itu ada program Prona.

## **2. Penyelesaian Sengketa Badan Pertanahan Nasional sebagai Pihak yang Mengeluarkan Sertipikat Ganda atas Sengketa**

Faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan karena sangat diperlukan jika ingin menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan kepemilikan tanah. Hal ini karena faktor kepastian sangat vital (penempatan yang tepat dari batas bidang tanah sangat penting untuk kebenarannya karena menentukan hak pemilik bidang tanah yang kebetulan berada di sebelah batas bidang tanah yang terletak di sisi tetangga). Perlu dijelaskan bahwa konflik adalah suatu perselisihan antara dua pihak namun perselisihan tersebut tidak

diperlihatkan dan apabila perselisihan itu diberitahukan kepada pihak lain, maka konflik tersebut akan menjadi sengketa (Usman, 2003). Sengketa merupakan perselisihan yang menyebabkan perbedaan pendapat, sengketa sendiri adalah kelanjutan dari konflik. Sengketa tanah terus berlanjut, menjadi masalah yang signifikan, baik di masa lalu maupun di masa sekarang, karena alasan sederhana bahwa mereka tidak mereda meskipun berlalunya waktu.

Salah satu cara untuk menyelesaikannya, Pemerintah membuat Prona sehingga tanah-tanah yang belum terdaftar akan di data dan dibuatkan sertipikat hak miliknya. Karena sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat, yang artinya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar (Setiawan, 2019). Namun dalam prakteknya tidak jarang terjadi sertipikat ganda yang terbit. Terdapat banyak alasan yang diutarakan oleh ATR/BPN selaku pihak yang mengeluarkan sertipikat tanah tersebut.

Undang-undang memberikan perlindungan kepada orang yang memegang sertipikat, menjadikannya dokumen yang sangat berharga. Oleh karena itu, untuk mencegah campur tangan pihak ketiga dan memastikan bahwa sertifikat tersebut atas nama orang yang sekarang memegangnya, nama tersebut harus diubah untuk mencerminkan pemegang sertifikat saat ini.

Dalam hal timbul perselisihan mengenai bidang tanah yang bersangkutan, pemilik barang dapat menggunakan sertipikat yang dimilikinya untuk menunjukkan bahwa tanah itu adalah hak miliknya. Karena sertipikat adalah surat yang membuktikan hak seseorang, maka sertipikat itu dapat digunakan untuk menciptakan ketertiban hukum pertanahan, dan juga dapat membantu perorangan untuk memulai usaha-usaha yang produktif secara ekonomi (misalnya jika sertipikat itu dijadikan jaminan). Karena yang disebut sertipikat itu merupakan bukti bahwa tanah yang bersangkutan telah didaftarkan oleh suatu badan resmi yang sah, yang dilaksanakan oleh Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang telah dilimpahkan kepada ATR/BPN, maka yang dimaksud dengan “sertipikat” adalah digunakan untuk merujuk ke bagian dokumentasi ini. (Lubis & Rahim, 2008)

Pembatalan sertipikat hak atas tanah sama dengan pembatalan hak atas tanah. Hal ini dapat terjadi jika orang yang diberi hak tidak memenuhi persyaratan yang digariskan dalam keputusan pemberian hak, atau jika pemberi hak membuat kesalahan dalam surat keputusan yang mereka kirimkan kepada penerima hak. (Hasbia, Laturette, & Fataruba, 2021)

Menurut Pasal 1 angka (14) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut Permen Agraria No. 9/1999), pemberian tanah sebagai pembatalan suatu putusan atas suatu hak atau sertifikat atas tanah karena putusan tersebut mengandung cacat hukum administratif dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan penetapan pengadilan yang telah *incracht* (Hasbia et al., 2021).

Selain itu, dalam Pasal 107 Peraturan Agraria Nomor 9 Tahun 1999 disebutkan bahwa cacat hukum tata usaha negara yang dimaksud adalah yang dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1), khususnya pembatalan berdasarkan putusan pengadilan. dimana pembatalan hak atas tanah juga dapat terjadi karena pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Hasbia et al., 2021).

Proses yang dapat digunakan untuk memperoleh hak milik ditentukan oleh status tanah yang dapat diakses, yang dapat diklasifikasikan sebagai tanah negara atau tanah pribadi. Jika tanah yang bersangkutan adalah milik negara, maka proses yang harus ditempuh untuk memperolehnya adalah dengan mengajukan permohonan hak. Sedangkan jika tanah tersebut memenuhi syarat hak atas tanah (hak primer), maka proses perolehannya dapat dilakukan melalui peralihan hak. Ini adalah salah satu teknik yang dapat digunakan (seperti jual beli, hibah, pertukaran). Setiap hak atas tanah yang diperoleh melalui proses pengajuan permohonan hak wajib didaftarkan di Kantor BPN (Anatami, 2017).

Pasal 19 UUPA mengamanatkan pendaftaran tanah untuk menjaga kejelasan hukum tentang kepemilikan properti. Selain itu, pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah), yang kemudian diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24/1997), yang menjadi landasan bagi pendaftaran tanah di Indonesia. (Anatami, 2017)

Dalam PP 24/1997 yang secara substansial telah diatur dalam UUPA disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum dalam industri *real estate* dan sistem penerbitannya bersifat menguntungkan. Karena akan memberikan surat-surat bukti hak yang dapat diterima sebagai alat bukti yang kuat.

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) Huruf (c), Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA (Anatami, 2017), bahwa penyerahan surat-surat bukti otentik atas surat-surat hak merupakan metode pembuktian yang kokoh tentang berakhirnya hak milik

dan keabsahan peralihan dan pembebanannya. Jika lewat waktu, pendaftaran tanah yang merupakan alat pembuktian yang kuat, akan batal.

Banyak sengketa properti telah berkembang di masa lalu dan sekarang karena lokasi dan batas bidang tanah yang tidak tepat; Oleh karena itu, masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta skala besar untuk keperluan pendaftaran tanah tidak boleh diabaikan dan merupakan komponen penting. (Anatami, 2017)

Ternyata di dalam UUPA tidak pernah disebutkan kata “sertipikat tanah”, namun seperti yang dijumpai yaitu terdapat dalam Pasal 19 ayat (2) Huruf (c). disebutkan “surat tanda bukti hak”. Dalam hal pengertian sehari-hari, tanda bukti hak ini sering ditafsirkan sebagai sertipikat tanah (Anatami, 2017)

Undang-undang memang melindungi pemegang sertipikat tanah yang sesuai, dan perlindungannya jauh lebih kuat jika nama pemegangnya muncul di sertipikat. Untuk mencegah campur tangan dari pihak ketiga, wajib mengubah nama pemegang sertipikat jika sertipikat bukan atas namanya.

Kadaster hukum/rechts kadaster mengacu pada pendaftaran tanah yang mengupayakan kejelasan hukum. Jaminan kepastian hukum yang khusus ini meliputi status hak yang terdaftar, subjek hak, dan objek hak. Sebagai bukti kepemilikan, pendaftaran tanah ini akan menawarkan sertipikat tanah. Sementara kadaster fiskal adalah kebalikan dari pendaftaran tanah, pendaftaran tanah mencoba untuk memastikan siapa yang bertanggung jawab untuk membayar pajak tanah. Dimana pendaftaran tanah ini menghasilkan bukti pembayaran pajak bumi, yang sekarang dikenal sebagai Hutang Pajak Bumi dan Bangunan, pajak tersebut dikenal sebagai Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) (Santoso, 2017).

Disini dapat kita lihat bahwa BPN Kota Ambon tidak teliti dan terburu-buru untuk mengeluarkan SHM karena adanya program Prona tersebut. Maka dari itu yang bisa dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan apabila terdapat sertipikat ganda atas tanah yang sama yaitu melakukan pengaduan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 3 dan 4 Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Permen ATR/BPN 21/2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan).

Namun berdasarkan kasus yang diangkat oleh Penulis, karena upaya hukum sudah sampai Peninjauan Kembali (PK) dan sudah *incracht*, para Tergugat harus tunduk dengan putusan

tersebut dan melaksanakan isi amar putusan. Terhadap pertanggungjawaban BPN Kota Ambon, hanya mencabut sertipikat milik para tergugat, tidak ada upaya lain yang dilakukan oleh BPN.

Namun sebenarnya terdapat upaya lain yang seharusnya dilakukan BPN, hal ini sebagaimana Permen ATR/BPN 21/2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Bahwa pengaduan sengketa atau konflik dapat diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas suatu produk hukum Kementerian ATR/BPN, atau merasa dirugikan oleh pihak lain menyangkut penguasaan dan/atau kepemilikan bidang tanah tertentu (Pasal 1 Angka (5) Permen ATR/BPN 21/2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan).

Tahap pertama yang harus dilakukan adalah melakukan pengaduan dengan syarat yang harus dipenuhi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) Permen ATR/BPN 21/2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Kemudian kasus akan diklasifikasikan ke dalam jenis kasus nya, apakah kasus berat, kasus sedang, atau kasus ringan (Pasal 5 Permen ATR/BPN 21/2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan). Selanjutnya akan dilakukan penanganan sengketa dan konflik yang dilakukan melalui tahapan, a) pengkajian Kasus; b) Gelar awal; c) Penelitian; d) ekspos hasil Penelitian; e) Rapat Koordinasi; f) Gelar akhir; dan g) Penyelesaian Kasus (Pasal 6 Permen ATR/BPN 21/2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan).

Berdasarkan kasus di atas, kepada Penggugat maupun Tergugat telah mendapatkan penyelesaian berdasarkan Putusan PN Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Amb., Putusan Nomor 22/PDT/2020/PT AMB., dan Putusan Nomor 458 PK/PDT/2021 yang mana putusan ini sudah *incracht* dan sengketa dimenangkan oleh Penggugat.

Keadilan adalah salah satu kebutuhan dasar manusia yang pada umumnya diakui di semua tempat di dunia ini. Jika keadilan tersebut kemudian dikukuhkan ke dalam institusi yang disebut hukum, maka institusi hukum tersebut harus mampu untuk menjadi saluran agar keadilan dapat diselenggarakan secara seksama dalam masyarakat (Rahardjo, 1996).

Ada juga cara lain, terhadap Para Tergugat yang merasa dirugikan dengan hasil putusan yang sudah *incracht* tersebut, karena sudah melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan lain sebagainya, sehingga menderita kerugian baik materiil dan immaterial atas persetujuan yg dikeluarkan oleh Kepala Desa dan BPN. Karena ATR/BPN dapat diklasifikasikan sebagai pejabat tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka (8) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986

tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU 51/2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) dan keputusan pembatalan sertipikat dapat diklasifikasikan sebagai keputusan tata negara karena sertipikat merupakan produk hukum Kementerian ATR/BPN atau disebut juga keputusan pejabat Tata Usaha Negara di bidang pertanahan (Pasal 1 Angka (13) Permen ATR/BPN 21/2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, maka upaya administratif yang bisa dilakukan yaitu upaya keberatan dan banding, hal ini sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU 30/2014). Namun jika banding pun masyarakat masih tidak menerima keputusan, maka bisa mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (1) dan (2), Pasal 76 ayat (1), Pasal 77 ayat (1) dan (2), Pasal 76 ayat (2), Pasal 78 ayat (1) dan (2), dan Pasal 76 ayat (3) UU 30/2014.

#### D. SIMPULAN

Sengketa yang terjadi antara Helmi Algladie (Penggugat) dan *La Alima, Wa Nenjo*, Pemerintah/Raja Negeri Rumah Tiga Kecamatan Teluk Ambon Kota Ambon, Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon, dll. (Terdapat 49 (empat puluh Sembilan) Tergugat). Yang mana terdapat 2 (dua) sertipikat diatas tanah yang sama (sertipikat ganda). Dan penyebab terbitnya sertipikat ganda tersebut adalah karena pernah terjadi kebakaran atau kerusakan pada tahun 1990an yang menyebabkan beberapa data hilang, ada kesalahan pihak yang menerbitkan surat keterangan, serta kelalaian BPN Kota Ambon untuk melakukan pengecekan ulang atau survei lapangan.

Pertanggungjawaban BPN Kota Ambon sebagai pihak yang mengeluarkan sertipikat ganda hanya mencabut sertipikat milik para Tergugat berdasarkan putusan yang sudah *incracht*. Sehingga terhadap para Tergugat apabila merasa dirugikan, upaya yang dapat dilakukan atas keluarnya sertipikat ganda adalah mengikuti ketentuan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan atau dengan mengajukan keberatan dan banding, hal ini sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Namun jika banding pun masyarakat masih tidak menerima keputusan, maka bisa mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.



**DAFTAR PUSTAKA**

- Anatami, D. (2017). Tanggung jawab siapa, bila terjadi sertifikat ganda atas sebidang tanah. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol. 12, (No. 1), p.1-17.
- Asriati, Anis Eka., & Cahyarini, Luluk Lusiaty. (2022). Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat. *Notarius*, Vol. 15, (No. 1), p.1-17. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46020>.
- Cahyarini, Luluk Lusiaty., & Handoko, Widhi. (2020). *Rekonstruksi Sistem Pendaftaran Tanah*. Semarang: Unisulla Press.
- Diantha, I.M.P. (2017). *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Kencana.
- Harsono, B. (2013). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Usakti.
- Hasbia, Wa Ode., Laturette, Adonia Ivone ., & Fataruba, Sabri. (2021). Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1, (No. 8), p.793-803. <https://doi.org/10.47268/sasi.v22i2.168>.
- HS, S., & Nurbani, Erlies Septiana. (2017). *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Iskandar, D. (2014). Peranan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor Dalam Penyelesaian Sengketa Atas Sertipikat Ganda. *YUSTISI: Jurnal Hukum & Hukum Islam*, Vol. 1, (No. 2), p.42-54. <https://doi.org/10.32832/yustisi.v1i2.1092>.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Limbong, B. (2012). *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Lubis, Mhd Yamin., & Rahim, Abd. (2008). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- MD., M.M. (2009). *Politik Hukum di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Nader, Laura., & Todd, Harry F. (1978). *The Disputing Process: Law in Ten Societies*. New York: Columbia University Press.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Pruitt, Dean G., & Rubin, Jeffrey Z. (2011). *Teori Konflik Sosial*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Rahardjo, S. (1996). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Santoso, U. (2017). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.

Setiawan, I.K.O. (2019). *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sugiyono. (2009). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta.

Sunggono, B. (2016). *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.

Suteki, & Taufani, Galang. (2018). *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktis)*. Depok: Rajawali Pers.

Suwigjo, N.P. (2020). *Kebijakan Tugas dan Kewenangan Lembaga Pembuat Surat Keterangan Waris Berbasis Nilai Keadilan*. Semarang: Unisulla Press.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan..

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Usman, R. (2003). *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Bandung: PT Citra Aditya Bhakti.