**SENGKETA TANAH BERSERTIPIKAT GANDA**

**(Studi Kasus Putusan Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Amb.)**

Adibatus Sa’diyah

Program Studi Magister Kenotariatan,

Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

E-mail : santobrido@gmail.com

***ABSTRACT***

In practice, the implementation of land registration has been carried out and has been promoted, one of which is through the Prona program from the government. However, it didn’t go as smoothly as desired. There are still some problems, one of which is the issuance of double certificates. As in the land dispute that occurred in Ambon, in which the Plaintiff is Helmi Algladie and there are 49 (forty nine) Defendants, including La Alima, Wa Nenjo, the Government/King of the Three Houses of Ambon Bay District, Ambon City, Head of the Land Office of Ambon City, etc. The purpose of this paper is to find out and analyze the causes of the issuance of dual certificates in the land dispute of District Court Number 134/Pdt.G/2019/PN Amb. and what is the responsibility of BPN as the party that issued the dual certificate for the dispute. The research method used in this article is normative juridical law research. The results of the study are the cause of the issuance of double certificates because there was a fire or rioy in the 1990s which caused some data to be lost and efforts that can be made for the issuance of double certificates are to file objections and appeals, this is as regulated in Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. However, if the public still does not accept the decision, they can file a lawsuit with the State Administrative Court.

**Keywords: Dispute; Land; Dual Certificate.**

***ABSTRAK***

Dalam prakteknya, pelaksanaan pendaftaran tanah sudah dilakukan dan sudah digalakkan salah satunya melalui program prona dari pemerintah. Namun ternyata tidak berjalan semulus sesuai yang diinginkan. Masih terjadi beberapa permasalahan salah satunya seperti terbitnya sertipikat ganda. 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. Tujuan penulisan ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis apakah penyebab terbitnya sertipikat ganda pada sengketa tanah Pengadilan Negeri Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Amb. dan bagaimanakah pertanggungjawaban BPN sebagai pihak yang mengeluarkan sertipikat ganda atas sengketa tersebut. Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalan penelitian hukum yuridis normative. Hasil penelitian adalah penyebab terbitnya sertipikat ganda karena pernah terjadi kebakaran atau kerusuhan pada tahun 1990an yang menyebabkan beberapa data hilang dan upaya yang dapat dilakukan atas keluarnya sertipikat ganda adalah 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.

**Kata Kunci: Sengketa; Tanah; Sertipikat Ganda.**

1. **PENDAHULUAN**

Tanah merupakan bagian penting dalam kehidupan manusia karena tanah berperan sebagai penunjang kesehatan dan penyedia keperluan manusia. Rumah yang ditinggali manusia dibangun diatas tanah. Selain untuk dibangun rumah diatas tanah juga biasanya digunakan untuk berkebun atau menanam tanaman yang diinginkan manusia.

Berdasarkan amanat Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD’45) Indonesia merupakan negara agraria, hal ini sebagaimana diatur dalam Bab XIV tentang Perekonomian Nasional dan Kesejahteraan Sosial Pasal 33 Ayat (3) bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunaan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Maka dari itu, untuk mendapatkan haknya dalam menguasai tanah maka masyarakat sebagai manusia harus memiliki sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan ha katas tanah tersebut.

Ketentuan pokok terkait hukum tanah di Indonesia terdapat di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan dasar dan landasan hukum untuk memiliki dan menguasai tanah oleh orang lain dan badan hukum dalam rangka memenuhi keperluannya baik untuk bisnis maupun pembangunan. Oleh sebab itu, sesuai dengan Pasal 1 Ayat (1) UUPA, bahwa keberadaan hak-hak perorangan atas tanah tersebut selalu bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah dan masing-masing hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional tersebut meliputi hak bangsa Indonesia atas tanah, sedangkan Pasal 2 Ayat (1) dan (2) UUPA menjelaskan bahwa hak menguasai negara. Serta hak-hak perorangan atas tanah terdiri dari hak atas tanah (primer dan sekunder) dan hak jaminan atas tanah. (Anatami, 2017)

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 sertipikat sebagai bukti kepemilikan ha katas 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 disetiap wilayah di Indonesia terutama di Kota/Kabupaten.

Dalam prakteknya, pelaksanaan pendaftaran tanah sudah dilakukan dan sudah digalakkan salah satunya melalui program 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.

Bahwa 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) yang terletak dalam petuanan Rumah Tiga Kecamatan Teluk Ambon Kota Ambon yang merupakan warisan dari orangtua Penggugat yang Bernama Calib Alzagladi (Almarhum).

Bahwa bidang tanah milik Penggugat yang disebut tanah induk tersebut diperoleh berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Maluku Nomor : 352/HM/PL/PA/1970 tanggal 1 (satu) Agustus 1970 (seribu Sembilan ratus tujuh puluh). Dan ternyata tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, Para Tergugat 1 (satu) hingga 47 (empat puluh tujuh) menyatakan bahwa bidang tanah milik Penggugat tersebut sebagiannya adalah milik Para Tergugat 1 (satu) hingga 47 (empat puluh tujuh).

Bahwa sebidang tanah yang dimaksud adalah seluas kurang lebih 14.650 $m^{2}$ (empat belas ribu enam ratus lima puluh meter persegi). Yang ternyata atas sebidang tanah tersebut, Para Tergugat 1 (satu) sampai 47 (empat puluh tujuh) telah mengajukan permohonan perolehan hak kepada Tergugat 49 (empat puluh Sembilan) yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Penggugat. Yang kemudian Tergugat 48 (empat puluh delapan) yaitu Pemerintah/Raja Negeri Rumah Tiga Kecamatan Teluk Ambon Kota Ambon mengeluarkan Surat Keterangan Alas Hak kepada Tergugat 1 (satu) hingga Tergugat 36 (tiga puluh enam). Kemudian Tergugat 1 (satu) hingga Tergugat 36 (tiga puluh enam) mengajukan permohonan perolehan hak kepada Tergugat 49 (empat puluh Sembilan, sehingga selanjutnya Tergugat 49 (empat puluh Sembilan menerbitkan Sertipikat Hak Milik kepada Tergugat 1 (satu) hingga Tergugat 36 (tiga puluh enam), sedangkan Tergugat 35 (tiga puluh lima) sanpai dengan Tergugat 45 (empat puluh lima) sampai saat ini belum memiliki Sertipikat Hak Milik, akan tetapi Tergugat 35 (tiga puluh lima) sampai dengan Tergugat 45 (empat puluh lima) telah mendirikan rumahnya dan Sebagian berkebun diatas objek sengketa tanpa sepemgetahuan dan tanpa seijin dari Penggugat.

Sehingga dari kasus posisi diatas dapat diambil kesimpulan bahwa telah terjadi adanya Sertipikat Ganda. Kasus Sertipikat Ganda tersebut berada dalam perkara di Pengadilan Negeri (PN) Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Amb., yang sudah sampai Peninjauan Kembali (PK) dan berkekuatan hukum tetap (*incracht*). Para tergugat yang juga merupakan korban dalam penerbitan sertipikat ganda tersebut tentu harus membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat. Atas dasar latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk membahas permasalahan ini.

Teori bermanfaat untuk mendukung analisis terhadap penelitian (Anatami, 2017). Teori digunakan untuk menjelaskan proses atau gejala yang terjadi, yang mana teori ini diujikan dengan realita atau *das sein* yang menunjukkan ketidakbenaran untuk menunjukkan berpikir yang tersusun sistematis, logis, dan empiris. Teori ini berfungsi untuk mengarahkan atau menunjukkan dan menguraikan fenomena yang dikaji. Teori merupakan kerangka intelektual yang diciptakan agar bisa menjelaskan objek yang akan dipelajari (Asriati, 2022).

Pendaftaran Tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus ,emerus, berkesinambungan dan teratur (Handoko, 2020). Sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA bahwa Pemerintah mewajibkan bagi masyarakat untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yaitu :

1. Untuk menjamin kepstian hukum oleh Pemerintah, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam Ayat (1) pasal ini meliputi :
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas social-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam Ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.
5. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
6. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
7. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sedangkan asas pendaftaran tanah, menurut Soedikno Mertokusumo sebagaimana dikutip oleh Urip Santoso, pendaftaran tanah mengenal 2 (dua) macam asas yaitu (Santoso, 2015,) :

1. Asas *Specialitiet* (asas spesialitas)

Bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan atas dasar peratuan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepstian hukum terhadap ha katas tanah yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak, dan batas-batas tanah.

1. Asas *Openbaarheid* (asas publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama ha katas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

System pendaftaran tanah

Menurut Boedi Harsono terdapat 2 (dua) macam system pendaftaran tanah yaitu system pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan system pendaftaran hak /9*registration of titles*). Baik dalam system 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).

Baik dalam system pendaftaran akta maupun hak, akta merupakan sumber data yuridis. Dalam system pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam system pendaftaran akta, PPT bersikap pasif. Dengan tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang terdaftar. Sedangkan dalam system pendataran hak, setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahan kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya saja (Harsono, 2013).

Teori penyelesaian sengketa yang dikemukakan oleh Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin, ada 5 (lima), yaitu (Rubin, 2004) :

1. Bertanding (*contending*), yaitu mencoba menerapkan suatu solusi yang lebih disukai oleh salah satu pihak atas pihak lainnya;
2. Mengalah (*yielding*), yaitu menurunkan spirasi sendiri dan bersedia menerima kekurangan dari yang sebetulnya diinginkan;
3. Pemecahan masalah (*problem solving*), yaitu mencari alternatif yang memuaskan dari kedua belah pihak;
4. Menarik diri (*with drawing*), yaitu memilih meninggalkan situasi sengketa baik secara fisik maupun psikologis;
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 (Jr., 1978) :

1. Membiarkan saja (*Lumpingit*), terhadap pihak yang merasakan perlakuan tidak adil, gagal dalam mengupayakan tuntutannya, maka dia mengambil keputusan untuk mengabaikan saja masalah-masalahnya atau isu yang menimbulkan tuntutannya dan dia meneruskan hubungannya dengan para pihak yang dirasakan merugikannya. Hal ini dilakukan karena adanya berbagai kemungkinan seperti, kurangnya factor informasi tentang proses mengajukan keluhan ke peradilan, kurangnya akses ke Lembaga peradilan atau sengaja tidak diproses ke pengadilan karena diperkirakan bahwa kerugiannya akan lebih besar daripada keuntungannya, baik diprediksi dari sisi materi maupun psikologis.
2. Mengelak (*avoidance*), yaitu bagi pihak yang merasa dirugikan memilih untuk mengurangi hubungan dengan pihak yang merugikannya atau lebih baik sama sekali menghentikan hubungan tersebut. Misalnya dalam hubungan bisnis maka hal serupa bisa saja terjadi, dengan mengelak maka masalah yang menimbulkan keluhan lebih baik dielakkan saja.
3. Paksaan (*coercion*), pihak yang satu memaksakan pemecahan kepada pihak lain, hal ini bersifat uni lateral. Tindakan yang bersifat memaksakan atau ancaman untuk menggunakan kekerasan, pada umumnya mengurangi kemungkinan penyelesaian secara damai.
4. Perundingan (*negotiation*), yaitu kedua belah pihak yang berhadapan merupakan para pengambil keputusan. Pemecahan masalah yang dihadapi dilakukan oleh mereka berdua, mereka sepakat tanpa adanya pihak yang ketiga yang mencampurinya. Kedua belah pihak berupaya untuk saling meyakinkan, jadi mereka membuat aturan mereka sendiri dan tidak memecahkannya dengan bertitik tolak dari aturan-aturan yang ada.
5. Mediasi (*mediation*), yaitu pihak ketiga yang membantu kedua belah pihak yang berselisih pendapat untuk menemukan kesepakatan. Pihak ketiga ini dapat ditentukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa, atau ditunjukkan oleh pihak yang berwenang untuk itu. apakah mediator hasil pilihan kedua belah pihak atau karena ditunjuk oleh orang yang harus mempunyai kekuasaan. Kedua belah pihak yang bersengketa harus setuku bahwa jasa-jasa seorang mediator akan digunakan dalam upaya mencari pemecahan masalah. Dalam masyarakat kecil bisa saja ada yang berperan sebagai mediator juga berperan sebagai arbitrator dan hakim, yaitu tokoh-tokoh yang ada disana.
6. Arbitrase (*arbitrase*), merupakan suatu penyelesaian sengketa yang terdiri dari dua belah pihak yang bersengketa dan sepakat untuk meminta perantara kepada pihak ketiga yaitu arbitrator selaku hakim dalam pengadilan arbitrase. Dan sejak semula semua pihak telah setuju bahwa mereka akan menerima keputusan dari arbitrator terkait.
7. Peradilan (*adjudication*), merupakan pihak ketiga yang mempunyai wewenang untuk mencampuri penyelesaian sengketa atau masalah, terlepas dari keinginan para pihak yang bersengketa. Pihak ketiga tersebut juga berhak membuat keputusan dan menegakkan keputusan itu, yang artinya pihak ketiga berupaya bahwa keputusan tersebut dilaksanakan.

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[[1]](#footnote-1) . Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Dadang Iskandar 2015 meneliti tentang peranan badan pertanahan nasional kabupaten bogor dalam penyelesaian sengketa atas sertipikat ganda (Anatami, 2017).

Berdasarkan penelitian-penelitian di atas, terdapat kebaharuan yang diteliti oleh Penulis dalam artikel ini, yakni Penulis lebih memfokuskan membahas berkaitan apakah penyebab terbitnya sertipikat ganda pada sengketa tanah Pengadilan Negeri Nomor 134/Pdt.G/2019/PN Amb. dan Bagaimanakah pertanggungjawaban BPN sebagai pihak yang mengeluarkan sertipikat ganda atas sengketa tersebut.

1. **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalan penelitian hukum yuridis normative. Penelitian Yuridis Normatif merupakan penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan Pustaka atau data sekunder belaka (Sunggono, 2003). Sehubungan dengan jenis pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini, maka pendekatan yang dilakukan dalam tulisan ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Pendekatan merupakan cara pandang peneliti dalam memilih spektrum ruang bahasan yang diharap mampu memberi kejelasan uraian dari suatu substansi karya ilmiah (Diantha, 2017). Pendekatan perundang-undangan yang dimaksud adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, serta ketentuan lain yang berkaitan dengan masalah yang penulis teliti.

Spesifikasi penelitian yang digunakan yaitu 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. Sumber data yang diperlukan dalam penelitian hukum ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya (objek penelitian), tetapi melalui sumber lain.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum yuridis normative ini diperoleh melalui studi Pustaka/dokumen. Studi pustaka sendiri merupakan alat pengumpulan data yang tidak ditujukan langsung kepada subjek penelitian, Data yang telah diperoleh selanjutnya akan dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif (Nurbani, 2017), yaitu penelitian hukum yang mempergunakan data sekunder yang dimulai dengan analisis terhadap permasalahan hukum baik yang berasal dari literatur maupun peraturan perundang-undangan.

1. **HASIL DAN PEMBAHASAN**
2. **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 (Handoko L. L., 2020). Sebagaimana amanat Undang-Undang terutama UUPA Pasal 19 bahwa pendaftaran tanah sangatlah penting dilakukan, karena untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah. Namun dalam pelaksanaannya walaupun pendaftaran tanah sudah dilakukan namun, masih saja terjadi sengketa hak atas tanah di masyarakat yang bahkan perkaranya sampai kepada gugatan-gugatan di pengadilan, seperti contohnya 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)).

Bahwa pihak keluarga Penggugat memang benar pernah memiliki tanah Eigendom Verponding nomor : 1029 (seribu duapuluh Sembilan) dengan luas 94.340 $m^{2}$ (Sembilan puluh empat ribu tiga ratus empat puluh meter persegi). Namun sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikeleir (UU 1/1958), termasuk Eigendom Verponding tahun 1029, karena luas tanah ini diatas 10 bau (1 bau = 8000 $m^{2})$ maka ditegaskan menjadi milik negara. Penghapusan tanah partikeleir terhadap Eigendom Verponding Nomor 1029 menjadi tanah negara tersurat dalam SK Menteri Agraria Nomor 297/K tanggal 12 Agustus 1959.

Dari keseluruhan luas tanah tersebut, yang dijadikan tanah negara adalah seluas 80.000$m^{2}$ dan sisanya 14.340 $m^{2}$ atau 14ha lebih, diganti rugi oleh pemerintah kepada keluarga Alzagladie atau kemudian menjadi hak milik atas nama Sech Mohamad Bin Achmad Alzagladi dan sisanya oleh keluarga Alzagladi kemudian memohon untuk memilikinya dengan melakukan pembayaran kepada Panitia/Yayasan Dana Landreform sebagaimana bukti yang diajukan (P.4a), sehingga diberikan atau diterbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) diantaranya SHM Nomor: 296/Rumah Tuga tanggal 9 September 1976. Setelah di Jim dan Ploting maka nomor sertipikat HM milik Penggugat tersebut dirubah menjadi SHM Nomor: 2476/Rumah Tiga atas nama Calib Alzagladi (almarhum).

Bahwa sebidang tanah milik Penggugat seluas kurang lebih 14.650 $m^{2}$ yang menjadi objek sengketa. Yang mana Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 36 telah mengajukan permohonan perolehan hak kepada BPN, dan Surat Keterangan Alas Hak dikeluarkan oleh Tergugat 48 yaitu Pemerintah/Raja Negeri Rumah Tiga Kecamatan Teluk Ambon Kota Ambon. Sehingga selanjutnya Tergugat 49 menerbitkan SHM kepada Tergugat 1 sampai degan Tergugat 36, terhadap Tergugat sisanya masih belum memiliki Sertipikat HM namun telah mendirikan rumahnya dan Sebagian sudah berkebun diatas objek sengketa tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat.

SHM yang dimiliki para Tergugat juga merupakan bagian dari program pemerintah yaitu Prona. 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.

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 keuda-duanya sama-sama otentik maka bukti bukti hak yang paling kuat adalah sertipikat hak yang terdahulu dan bahwa dalam menilai kebasahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat otentik maka berlaku kaedah bajwa 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 Para Tergugat adalah perbuatan melawan hak dan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahmya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian terssebut”.

Sehingga 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.

1. **Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional sebagai Pihak yang Mengeluarkan Sertipikat Ganda atas Sengketa Tersebut**

Demi menjamin kepastian hukum dibidang penguasaan dan kepemilikan tanah, factor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan karena hal ini sangat penting. (letak batas suatu bidang tanah sangatlah penting keakuratannya karena hal ini berkaitan dengan hak-hak pemilik bidang tanah yang kebetulan berbatasan dengan batas tanah tetangganya). Dari dulu hingga sekarang, sengketa tanah masih menjadi persoalan yang krusial karena bukannya semakin berkurang justru masih tetap ada hingga sekarang.

Maka dari itu salah satu cara untuk menyelesaikannya, Pemerintah membuat Prona sehingga tanah-tanah yang belum terdaftar akan di data dan dibuatkan sertipikat hak miliknya. 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.

Sertipikat sangatlah penting, karena hukum melindungi pemegang sertipikat. Sehingga bila yang memegang sertipikat belum atas Namanya, maka perlu dilakukan balik nama kepada yang memegangnya sehingga terhindar dari gangguan pihak lain.

Apabila telah terjadi sengketa terhadap bidang tanah tersebut maka oleh pemilik tanah, sertipikat yang ditangannyalah yang digunakan untuk membuktikan bahwa tanah itu miliknya. Karena sertipikat merupakan surat tanda bukti hak dan dapat berfungsi untuk menciptakan tertib hukum pertanahan serta membantu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat (missal, apabila sertipikat tersebut digunakan sebagai jaminan). Karena yang disebut sertipikat merupakan tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar oleh badan resmi yang sah yaitu dilakukan oleh Negara atas dasar Undang-Undang yang diamanatkan kepada ATR/BPN (M. Yamin Lubis dan A. Rahim Lubis, 2008).

Pembatalan sertipikat hak atas tanah merupakan pembatalan suatu hak atas tanah karena penerima hak tidak memenuhi syarat yang ditetapkan dalam keputusan pemberian hak atau terdapat kekeliruan dalam surat keputusan pemberi yang bersangkutan (Wa Ode Hasbia, 2021).

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka (14) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah dan Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut Permen Agraria No. 9/1999), bahwa pemberian atas tanah sebagai pembatalan keputusan suatu ha katas atau sertipikat atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrative dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah incracht (Wa Ode Hasbia, 2021).

Juga dalam Pasal 107 Permen Agraria No. 9/1999 bahwa yang dimaksud cacat hukum administrative adalah yang dimaksud dalam Pasal 106 Ayat (1), yaitu pembatalan berdasarkan putusan pengadilan dimana pembatalan hak atas tanah juga dapat terjadi karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (Wa Ode Hasbia, 2021).

Adapun tata cara yang dapat digunakan untuk memperoleh hak atas tanah tergantung pada status tanah yang tersedia, yaitu tanah negara atau tanah hak. Apabila tanah tersebut berstatus tanah negara maka tata cara yang harus digunakan untuk mendapatkan tanah tersebut dengan melalui permohonan hak. Sedangkan apabila tanah tersebut berstatus tanah hak (hak-hak primer) maka tata cara yang dapat digunakan untuk memperoleh tanah tersebut diantaranya adalah melalui pemindahan hak (seperti jual beli, hibah, tukar menukar).setiap ha katas tanah yang diperoleh melalui acara permohonan hak wajib didaftarkan di Kantor BPN (M. Yamin Lubis dan A. Rahim Lubis, 2008).

Sehubungan dengan pendaftaran tanah maka sesuai dengan Pasal 19 UUPA memerintahkan untuk diselenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Selanjutnya terkait pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah) yang selanjutnya telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP 24/1997), yang sampai detik ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia (Iskandar, 2014).

Dalam PP 24/1997 yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam UUPA, bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanaha dan bahwa system publikasi yang mengandung unsur positif. Karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian 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 (Iskandar, 2014). Bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, yang mana alat pembuktian yang kuat tersebut mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut. Pendaftaran tanah yang merupakan alat pembuktian yang kuat akan hapus apabila jangka waktunya berakhir.

Dari dulu hingga sekarang cukup banyak terjadi sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar, karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama (Iskandar, 2014).

Ternyata di dalam UUPA tidak pernah disebutkan kata “sertipikat tanah”, namun seperi 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 (Iskandar, 2014).

Hukum memang melindungi pemegang sertipikat tanah terkait dan lebih kokoh lagi apabila nama dalam sertipikat tersebut adalah pemegang sertipikatnya sendiri. Sehingga apabila yang memegang sertipikat itu belum atas Namanya, maka perlu dilakukan balik nama kepada yang memegangnua sehingga terhindar dari gangguan pihak lain.

Pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *legal cadaster/rechts cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang dimaksud adalah meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Yang mana pendaftaran tanah ini akan menghasilkan sertipikat tanah sebagai tanda bukti haknya. Sedangkan kebalikan dari pendaftaran tanah adalah *fiscal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yag bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah tersebut. Dimana pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) (Harsono, 2013).

Sebagaimana pernyataan saksi dari Penggugat bahwa sempat terjadi kerusuhan dan kebakaran padda 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 Verpondung 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.

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 6 Ayat (1) dan (2) Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Berdasarkan kasus diatas, 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.

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) dan keputusan pembatalan sertipikat dapat diklasifikasikan sebagai keputusan tata negara, maka upaya administrative 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.

1. **SIMPULAN**

Bahwa 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 kerusuhan pada tahun 1990an yang menyebabkan beberapa data hilang, serta kelalaian BPN Kota Ambon untuk melakukan pengecekan ulang atau survei lapangan.

Upaya yang dapat dilakukan atas keluarnya sertipikat ganda adalah 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**

# Buku:

Taufani, S. d. (2018). Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik). Depok: Rajawali Pers.

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

Santoso, U. (2015,). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif.* 290-291.: Kharisma Putra Utama.

Harsono, B. (2013). *Hukum Agraria Indonesia.* Jakarta : Universtas Trisakti.

Rubin, D. G. (2004). *Konflik Sosial.* Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Jr., L. N. (1978). *The Disputing Law in Ten Societies.* New York: Columbia University Press.

Sunggono, B. (2003). *Metodologi Penelitian Hukum.* Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Diantha, I. M. (2017). *Metodologi Penelitian Hukum Normatif.* Jakarta: Kencana.

Nurbani, H. S. (2017). *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi.* Jakarta: Rajawali Pers.

Handoko, L. L. (2020). *Rekonstruksi Sistem Pendaftaran Tanah.* Semarang: Unisulla Press.

M. Yamin Lubis dan A. Rahim Lubis. (2008). *Hukum Pendaftaran Tanah.* Jakarta: Mandar Maju.

MD, M. M. (2009). *Politik Hukum di Indonesia.* Jakarta: Raja Grafindo Persada.

**Artikel Jurnal:**

Anatami, D. (2017). Tanggung Jawab Siapa, Bila terjadi sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan Vol. 12 No. I*, 2.

Asriati, A. E. (2022). Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah yang Belum Bersertifikat. *Jurnal Notarius, Vol. 15 No. 1*, 3.

Iskandar, D. (2014). Peranan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor dalam Penyelesaian Sengketa atas Sertipikat Ganda. *Yustisi Vol. I No. 2* , 1.

Wa Ode Hasbia, d. (2021). Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah. *Tatohi Jurnal Ilmu Hukum Vol. 1 No. 8*, 794.

**Peraturan Perundang-Undangan:**

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

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

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

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

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 Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

1. [↑](#footnote-ref-1)