

Keterlibatan Pemerintah dalam Penyelesaian Sertifikat Ganda di Kota Makassar

¹ **Hardiyanti Hasan**, ² **A. M. Rusli**

¹ Departemen Ilmu Pemerintahan Universitas Hasanuddin

² Departemen Ilmu Pemerintahan Universitas Hasanuddin

Email: Hardiyanti844@gmail.com

Abstract

This research aims to figure the reasons that is causing the occurrence of dual certificate and case settlement of dual certificate. This research uses qualitative method by describing the data descriptively. The data is collecting through interview, literature review, documentation and archives, and qualitative observation. The result of this research shows : first, the factors causing dual certificate are technical factors in terms of mapping systems. Second, land documentation issues; lack of data on long-standing land rights such as missives land. Moreover, the landowner does not pay attention to the land they own as well as does not manifest it properly. Therefore, they do not know about their own land location, the existence of bad faith of the owner and completion of dual certificate cases. There are two ways of accomplishing dual certificate, by mediation and litigation as known as settlement of cases in the court. (10pt, single line spacing, 1 paragraph).

Keywords: Konflik; Sertifikat Ganda; Kebijakan Pertanahan.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya Sertifikat ganda dan penyelesaian kasus Sertifikat ganda serta untuk mencapai tujuan tersebut, digunakan metode penelitian kualitatif dengan mengurai data secara deskriptif. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara, studi pustaka, dokumentasi dan arsip, serta observasi dengan menggunakan teknik analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan: Pertama, faktor penyebab terjadinya Sertifikat ganda antara lain faktor teknis dalam artian sistem pemetaan, persoalan dokumentasi data tanah, tidak adanya data-data mengenai hak diatas tanah yang sudah lama berupa warkah tanah serta masyarakat atau pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah yang dimilikinya dan tidak dimanfaatkan dengan baik, tidak mengetahui akan lokasi tanah yang dimiliki, adanya itikad tidak baik dari masyarakat atau pemilik tanah itu sendiri, dan penyelesaian kasus Sertifikat ganda yang terdapat dua cara penyelesaian yaitu melalui proses mediasi dan melalui proses litigasi atau penyelesaian kasus di pengadilan.

Keywords: Conflict; Double Certificate; Land Policy.

PENDHAULUAN

Tanah merupakan salah satu faktor terpenting bagi kehidupan manusia, segala kebutuhan manusia hampir seluruhnya tersedia di dalam tanah. Bagi setiap warga Negara, tanah menjadi kebutuhan fundamental terlihat dari

antusias setiap orang dalam hal memperoleh tanah yang diinginkan, maupun mempertahankan tanah yang telah dimiliki.

Tanah menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh

orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Pasal 4 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa tanah-tanah yang dimaksud pada ayat (1) memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan yang lebih tinggi.

Tanah merupakan faktor utama dalam melaksanakan pembangunan, meningkatnya pembangunan akan meningkatkan pula kebutuhan atas tanah, maka dari itu perlu adanya kewenangan pemerintah untuk menetapkan kebijaksanaan pertanahan dalam bentuk asas-asas penguasaan tanah yang pada dasarnya untuk melaksanakan ketentuan konstitusional pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang bertujuan untuk mendukung kegiatan pembangunan guna meletakkan dasar bagi terciptanya suatu tata kehidupan dalam masyarakat dimana penguasaan tanah dapat memberikan nilai ekonomis secara maksimal dan jaminan hukum bagi yang mempunyainya.

Secara konstitusional Undang-undang Dasar 1945 dalam pasal 33 ayat 3 telah memberikan landasan bahwa bumi

dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dasar ini dapat kita ketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Ketentuan dasar ini dilaksanakan lebih lanjut oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA yang bertujuan untuk mewujudkan apa yang digariskan dalam pasal 33 ayat 3 UUD 1945.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah sebuah Undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria guna dapat diharapkan memberikan adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam didalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.

Pendaftaran tanah merupakan suatu sarana penting untuk terwujudnya

kepastian hukum di seluruh wilayah Indonesia, adanya jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam ketentuan pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia ketentuan selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Dengan melihat ketentuan pasal 19 Undang-undang No 5 Tahun 1960, maka akibat hukum dari pendaftaran tanah itu adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim dikenal dengan sebutan Sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegangan hak atas tanah. Sertifikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan bagi pemegang hak yang bersangkutan. Namun dalam praktek sekarang ini berkenaan dengan Sertifikat tanah, tidak jarang telah terjadi terbit 2 (dua) atau lebih Sertifikat tanah di atas sebidang tanah yang sama. Dua atau lebih Sertifikat tanah yang terbit di atas tanah yang sama ini lazim dikenal dengan tumpang tindihnya (overlapping) Sertifikat yang

membawa akibat ketidakpastian hukum pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.

Tumpang tindih Sertifikat atau Sertifikat ganda merupakan persoalan yang sering di temui di masyarakat, karena tanah merupakan hal yang sangat penting di dalam kehidupan, dimana persoalan tanah menjadi salah satu persoalan yang utama, serius, dan sensitif karena mudah menimbulkan konflik sosial dan juga melibatkan lembaga-lembaga yang berwenang dalam hal penyelesaiannya.

Di Kota Makassar terdapat beberapa kasus yang menjadi prioritas pemerintah untuk diselesaikan, salah satunya adalah persoalan tanah, dan persoalan tanah yang masih terjadi saat ini adalah kasus Sertifikat ganda yang diakibatkan oleh ketidakberesan administrasi pertanahan. Berdasarkan data yang diperoleh dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Kota Makassar, bahwa jumlah kasus Sertifikat ganda terjadi di Kota Makassar selama 3 tahun terakhir mengalami fluktuasi seperti yang disajikan pada tabel berikut :

Tabel 1. Jumlah Data Kasus Sertifikat Ganda di Kota Makassar 3 Tahun Terakhir

No	Tahun	Jumlah Kasus
1.	2014	90 Kasus
2.	2015	52 Kasus
3.	2016	86 Kasus
Total		228 Kasus

Sumber : Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Kota Makassar, 2017

Kasus Sertifikat ganda menyebabkan ketidakpastian hukum dan cacat administrasi pertanahan, hal ini berbanding terbalik dengan tujuan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah no 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 3 bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, Untuk terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Makassar bahwa :

“Terjadinya kasus Sertifikat ganda berarti telah terjadi Mal Administrasi, karena seharusnya tidak boleh lagi terbit Sertifikat ganda, kalau sudah ada tidak boleh lagi di terbitkan Sertifikat, karena kalau terjadi Sertifikat ganda berarti Sertifikat kedua pasti salah, karena asas administrasi tidak boleh terjadi overlapping atau tumpang tindih Sertifikat”.

Hal tersebut membuktikan bahwa kasus Sertifikat ganda menyebabkan proses pertanahan menjadi tidak normal karena terbitnya Sertifikat ganda tersebut telah menyalahi prosedur administrasi dalam menerbitkan Sertifikat oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Contoh masalah yang berkaitan dengan terjadinya kasus Sertifikat ganda yang terjadi pada tahun 2014 yaitu pada kasus yang termuat dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Makassar Nomor : 26/G/2014/P.TUN.Mks. tanggal 26 juni 2014 yang terjadi antara Andi Maddusila Bin Andi Idjo dengan Bambang Sumijono diatas sebidang tanah yang sama dimana selaku penggugat yaitu Andi Maddusila Bin Andi Idjo mempunyai tanah yang terletak di Desa Panaikang, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan berdasarkan surat

pemberian tertanggal 23 juni 1958 yang dibuat oleh Andi Idjo Karaeng Lalolang (ayah penggugat) yang menerangkan bahwa selaku pemilik tanah di Kampung Pampang, dahulu termasuk kekuasaan pemerintahan distrik mangasa daerah swatantra tingkat II Gowa, dengan luas tanah + 5 Ha telah dikuasai oleh penggugat sejak tahun 1958 sampai sekarang secara terus menerus serta telah membuat pagar tembok di atasnya dan penggugat baru mengetahui bahwa di atas tanah milik penggugat yang berSertifikat tersebut telah diterbitkan Sertifikat oleh tergugat masing-masing yaitu VIII objek sengketa.

Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat tidak meneliti terlebih dahulu data fisik dan data yuridis sehingga Sertifikat objek sengketa I sampai dengan objek sengketa VIII tersebut diterbitkan di atas sebagian tanah milik penggugat. Tindakan tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Sertifikat objek sengketa di atas tanah milik penggugat tanpa persetujuan penggugat adalah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 3 ayat (2) huruf a dan b Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

berbunyi bahwa sebelum bidang tanah diukur terlebih dahulu diadakan a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan b. penetapan batas-batasnya.

Hal tersebut membuat penggugat merasa keberatan dan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha (PTUN) Kota Makassar dengan menempatkan Pejabat Tata Usaha Negara sebagai tergugat. Sebagaimana yang dimaksud dalam Ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur bahwa seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, atau dengan tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.

Selain itu, terdapat pula kasus Sertifikat ganda pada tahun 2015 dan 2016, pada tahun 2015 terjadi kasus Sertifikat ganda yaitu pada kasus yang termuat dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Makassar Nomor :

15/G/2015/P.TUN.Mks. tanggal 12 Maret 2015 yang terjadi antara Effendi Bin H. Arifin Siga dengan Kantor Pertanahan dan pihak ketiga H. Ambo Engka Abbas diatas sebidang tanah yang sama dimana selaku penggugat yaitu Effendi Bin H. Arifin Siga mempunyai tanah perkebunan seluas 25.000 M2 dengan Nomor Persil 162 DII Kohir 1187 C1 sesuai dengan akta jual beli Nomor : 42/Akta/KB/1989 tanggal 3 Mei 1989 dan telah terbit diatasnya Sertifikat hak milik Nomor : 28/Desa Nirennuang, surat ukur Nomor : 420/1994 seluas 21.936 M2 atas nama H.Ambo Engka Abbas. Dengan hasil putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yaitu menyatakan batal atau tidak sahnya keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa dikeluarkannya Sertifikat pihak ketiga atas nama H. Ambo Engka Abbas, dan mewajibkan kepada tergugat dalam hal ini Pejabat Tata Usaha Negara untuk mencabut sertiiikat yang telah dinyatakan batal tersebut dan menghukum tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini dan untuk tingkat banding masing-masing sebanyak Rp.250.000,00 dan menghukum termohon kasasi dengan membayar biaya perkara Rp.500.000,00.

Adapun contoh kasus pada tahun 2016 yaitu pada kasus yang termuat

dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Makassar Nomor : 57/G/2016/P.TUN.Mks. tanggal 22 Juli tahun 2016 yang terjadi antara Saleh dengan Kantor Pertanahan dan pihak ketiga Muhammad Yasin AR diatas sebidang tanah yang sama pada Sertifikat hak milik nomor : 00099 desa bontoala tanggal 14 september tahun 1983, surat ukur/uraian batas nomor 660/1983 tanggal 6 september 1983 dengan luas 4.100 M2, dengan hasil putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yaitu menyatakan batal atau tidak sahnya surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat pihak ketiga atas nama Muhammad Yasin AR, dan mewajibkan kepada Pejabat Tata Usaha Negara Kota Makassar untuk mencabut Sertifikat yang telah dinyatakan batal tersebut dan menghukum tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul berkenaan dengan perkara ini.

Berdasarkan contoh kasus tersebut di atas seharusnya kasus seritipikat ganda tidak diharapkan terjadi karena tidak boleh terdapat dua Sertifikat dalam satu lahan yang sama dalam artian telah menyalahi administrasi pertanahan dan untuk menerbitkan Sertifikat tanah maka Kementrian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Kota Makassar harus melihat pada buku induk tanah sebagai acuan apakah tercatat telah diterbitkan Sertifikat tanah atau belum dan meneliti data fisik dan data yuridis sebelum Sertifikat tanah diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan pertanahan nasional (BPN) Kota Makassar.

Dengan terjadinya kasus Sertifikat ganda, membuat Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Makassar menjadi sorotan, dan diperlukan penyelesaian yang melibatkan lembaga-lembaga berwenang seperti Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Makassar dimana dalam hal ini telah menerbitkan Sertifikat tanah, dan terdapat pula Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Kota Makassar yang berperan untuk melaksanakan pengawasan secara yuridis dan memutuskan perkara kasus Sertifikat ganda di Pengadilan.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian kualitatif. Tipe penelitian ini akan memberikan gambaran dan Analisis Penyelesaian Sertifikat Ganda (Studi Kasus Sertifikat Ganda Nomor : 26/G/2014/PTUN.MKS)

yang melibatkan lembaga berwenang seperti Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Makassar dan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Kota Makassar dalam menyelesaikan kasus Sertifikat ganda di Kota Makassar. Dimana data yang terkumpul merupakan hasil dari lapangan yang diperoleh melalui pengumpulan data primer seperti wawancara, studi pustaka, dokumentasi dan arsip, observasi, dan pengumpulan data sekunder seperti data yang diperoleh dari hasil telaah dari bacaan ataupun kajian pustaka, buku-buku atau literature yang terkait dengan permasalahan yang sedang diteliti, internet, dokumen, dan laporan yang bersumber dari lembaga terkait yang relevan dengan kebutuhan data dalam penelitian, bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer. Serta bahan hukum primer yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam peraturan perundang-undangan, catatan resmi dan putusan hakim. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yakni putusan hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kota Makassar terkait kasus Sertifikat ganda.

Data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif, Teknik analisis kualitatif bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis fakta dan data yang diperoleh serta hasil penelitian, baik dari hasil studi lapang maupun studi literatur untuk memperjelas gambaran hasil penelitian. Proses analisis data dilakukan melalui tahapan Pengelompokan data, Reduksi data, Analisis Isi, Penarikan kesimpulan dan verifikasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Faktor Penyebab Terjadinya Kasus Sertifikat Ganda

Pendaftaran tanah merupakan suatu sarana penting untuk terwujudnya kepastian hukum di seluruh wilayah Indonesia, akibat hukum dari pendaftaran tanah itu adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim dikenal dengan sebutan Sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegangan hak atas tanah. Sertifikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan bagi pemegang hak yang bersangkutan. Namun dalam praktek sekarang ini berkenaan dengan Sertifikat tanah, tidak jarang telah terjadi terbit 2 (dua) atau lebih Sertifikat tanah di atas sebidang

tanah yang sama atau dinamakan Sertifikat ganda.

Secara umum, faktor-faktor penyebab terjadinya kasus Sertifikat ganda antara lain, pertama dari masyarakat atau pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah yang dimilikinya dan tidak dimanfaatkan dengan baik sehingga dapat di ambil alih oleh orang lain yang mengklaim kepemilikan tanah tersebut karena merasa bahwa tanah tersebut adalah tanah kosong yang tidak ada pemiliknya padahal tanah tersebut telah memiliki Sertifikat yang telah terbit sebelumnya. Bukan hanya disebabkan tanah tidak diperhatikan dan dimanfaatkan dengan baik oleh pemilik tanah tersebut tetapi juga terkadang kasus Sertifikat ganda dapat terjadi dikarenakan oleh masyarakat itu sendiri atau pemilik tanah yang tidak mengetahui akan lokasi tanah yang dimiliki berdasarkan alas hak yang dipegangnya biasanya terjadi pada kasus tanah pemberian atau warisan dari orang tua pemilik tanah tersebut. Karena ingin mendaftarkan Sertifikat Hak Milik dan ingin diterbitkan Sertifikat tanahnya, dan arena pemilik tanah tidak mengetahui lokasi tanahnya, maka pemilik tanah hanya memperkirakan lokasi tanahnya yang berdasarkan rinci

yang ada maka diukurlah lokasinya yang dianggap sebagian tanahnya adalah lokasi tanah pemilik tanah tersebut tetapi ternyata telah memiliki Sertifikat. Dan faktor penyebab terjadinya kasus Sertifikat ganda yang disebabkan oleh masyarakat itu sendiri atau pemilik tanah yaitu adanya itikad tidak baik dari masyarakat atau pemilik tanah itu sendiri seperti contoh bahwa pemilik tanah yang telah memiliki Sertifikat menggadaikan Sertifikat tanahnya di Bank dan menjual rincinya kepada orang lain, dan orang lain tersebut membuat surat pengantar untuk diterbitkan Sertifikatnya berdasarkan dasar akta jual beli yang dipunya tanpa mengetahui bahwa tanah tersebut telah memiliki Sertifikat sehingga terbitlah Sertifikat diatas Sertifikat, serta adanya itikad tidak baik dari masyarakat itu sendiri yang mengkalim tanah Negara yang dianggap tanah kosong dan meminta diterbitkan Sertifikat tanahnya.

Kedua, dari pemerintah setempat atau Kelurahan, bahwa terjadinya kasus Sertifikat ganda dapat disebabkan oleh faktor teknis dalam artian sistem pemetaan dikarenakan masih kurang kelurahan yang memiliki peta atau sarana peta dan dikarenakan sarana pemetaan tanah baru baik pada tahun 1997 maka

yang terjadi saat tanah diukur seharusnya pemetaan terlebih dahulu dilakukan baru kemudian diterbitkan Sertifikat tanah, namun karena kondisi akhirnya yang terbit adalah Sertifikat tanah terlebih dahulu baru kemudian dilakukan pemetaan. Seyogyanya Sertifikat sebidang tanah belum bisa diterbitkan kalau belum tersedia sarana pemetaan atau sarana peta. Faktor penyebab terjadinya kasus Sertifikat ganda selanjutnya adalah persoalan dokumentasi data tanah di kelurahan, untuk membuat Sertifikat tanah harus terlebih dahulu memohon surat pengantar dari kantor kelurahan, namun yang terjadi dalam satu tanah yang sebelumnya telah memiliki Sertifikat dan kemudian di klaim oleh orang lain dan meminta dibuatkan surat pengantar secara sporadik dari pihak kelurahan, karena terjadinya pergantian lurah maka lurah yang baru dan tidak mengetahui bahwa di tanah tersebut telah memiliki Sertifikat akan menerbitkan surat keterangan secara sporadik berdasarkan permohonan masyarakat untuk di terbitkan Sertifikat tanahnya. Memang terkait dalam pengurusan Sertifikat, harus ada pengantar dari kelurahan yang dibubuhi tanda tangan lurah dan Ketua

RT/RW, namun karena terjadi pergantian lurah dan lurah yang baru tidak menjalin komunikasi dengan lurah sebelumnya atau Ketua RT/RW jadi pada saat penandatanganan berkas maka dengan mudah untuk membuat surat keterangan secara sporadik tanpa mengetahui bahwa tanah tersebut telah memiliki Sertifikat tanah atau belum. Belum lagi kasus-kasus tanah yang tidak terdaftar nomor persil dan nomor kahirnya pada buku Kelurahan tetapi tanah tersebut telah dikuasai oleh pihak yang bersangkutan karena seharusnya untuk mengeluarkan surat keterangan secara sporadik terlebih dahulu dilakukan pengecekan nomor persil dan nomor kahir pada Buku F Kelurahan, tetapi belum semua kelurahan yang memiliki Buku F sebagai tanda bukti tertera nomor persil dan kahir atau sebagai acuan dan alat penyaring sebelum dikeluarkannya surat keterangan secara sporadik oleh Kelurahan.

Ketiga, faktor penyebab terjadinya kasus Sertifikat ganda selanjutnya yaitu dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) dikarenakan tidak adanya data-data mengenai hak diatas tanah yang sudah lama berupa warkah tanah apalagi sistem komputerisasi baru saja diterapkan dan

belum lagi data-data tanah atau warkah tanah di badan pertanahan nasional dinyatakan hilang atau tercecer yang membuktikan bahwa masih beum tertatanya sistem administrasi dokumentasi tanah di Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN).selain itu terdapat oknum-oknum di Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dengan mudah menerbitkan Sertifikat tanah dikarenakan beragam macam faktor seperti adanya kekeliruan dalam menerbitkan Sertifikat tanah baik itu jenis Sertifikat tanah hak milik, hak guna bangunan maupun hak guna usaha yang seharusnya untuk menerbitkan Sertifikat tanah di Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus terlebih dahulu melihat pada buku induk tanah sebagai acuan telah diterbitkannya Sertifikat tanah atau belum.

Terjadinya Kasus Sertifikat Ganda Pada SHM Nomor : 45 Tahun 1971

Berikut ini penulis kemukakan mengenai salah satu putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar : Nomor : 26/G/2014/P.TUN. Mks, yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar

pada tanggal 17 Maret 2014, yang diperbaiki pada tanggal 28 April 2014.

Terdapat tanah yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor : 45 Tahun 1971, Tanggal 17 Agustus 1971, gambar situasi Nomor : 222, Tanggal 12 Agustus 1971 dengan luas 51.797 m² yang terletak di Desa Panaikang, Kecamatan Panakukang, Kotamadya Ujung Pandang, sekarang Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, atas nama Andi Maddusila Bin Andi Idjo (penggugat) yang telah dikuasai oleh penggugat sejak tahun 1958 sampai sekarang secara terus menerus dan telah membuat pagar tembok di atasnya dan telah terbit Sertifikat Hak Milik, berdasarkan surat pemberian tertanggal 23 juni 1958 yang dibuat oleh Andi Idjo Karaeng Lalolang (ayah penggugat) yang menerangkan bahwa selaku pemilik tanah di kampung Pampang, dahulu termasuk kekuasaan pemerintahan distrik mangasa daerah swatantra tingkat II Gowa dengan Nomor Persil 4.DVV.11, Nomor Kohir 12 C1 dan Nomor Buku 16, terletak di pinggir jalan menuju maros dekat sungai kecil Pampang seluas + 5 Ha, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan jalan setapak/pemukiman warga;

- Timur berbatasan dengan jalan Inspeksi/Perumahan Warga dan Wisma Benhill;
- Selatan berbatasan dengan jalan Urip Simoharjo;
- Barat berbatasan dengan Kantor Jamsostek, H. Kamu, H. Maemunah, Sakma, Pusklat.

Bahwa diatas sebagian dari tanah milik Andi Maddusila Bin Andi Idjo (Penggugat) yang telah berSertifikat Hak Milik tersebut, tergugat juga telah menerbitkan 8 (delapan) Sertifikat masing-masing sebagaimana pada objek sengketa I sampai dengan objek sengketa VIII dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Andi Maddusila Bin Andi Idjo (penggugat);
- Timur berbatasan dengan jalan Inspeksi/Wisma Benhill;
- Selatan berbatasan dengan jalan Urip Simoharjo;
- Barat berbatasan dengan Kantor Jamsostek/H. Kamu

Bahwa penggugat baru mengetahui diatas tanah milik penggugat yang telah berSertifikat Hak Milik Nomor : 45 Tahun 1971, Tanggal 17 Agustus 1971, Gambar Situasi Nomor : 222, tanggal 12 Agustus

1971 dengan luas 51.797 m² telah diterbitkan Sertifikat oleh tergugat sebanyak 8 (delapan) objek sengketa, sehingga penggugat merasa dirugikan atas terbitnya surat keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) berupa:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 3141/Desa Panaikang, tanggal 13 Januari 1992, Surat Ukur Nomor : 864 tanggal 15 April 1991 luas 1.576 m² atas nama Bambang Samijono. (Objek Sengketa I);
2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 811/Desa Panaikang, tanggal 30 Nopember 1981, Surat Ukur Nomor : 3907 tanggal 27 Nopember 1981 luas 3.341 m² atas nama 1. Bambang Samijono, 2. Umar santoso. (Objek Sengketa II);
3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 809/Desa Panaikang, tanggal 30 Nopember 1981, Surat Ukur Nomor : 3906 tanggal 27 Nopember 1981 luas 2.510 m² atas nama 1. Bambang Samijono, 2. Umar Santoso. (Objek Sengketa III);
4. Sertifikat Hak Milik Nomor : 808/Desa Panaikang, tanggal 27 Nopember 1981, Surat Ukur Nomor : 3905 tanggal 27 Nopember 1981 luas 2.190 m² atas nama 1. Bambang Samijono, 2. Umar Santoso. (Objek Sengketa IV);
5. Sertifikat Hak Milik Nomor : 3038/Desa Panaikang, tanggal 18 Maret 1991, Surat Ukur Nomor : 135 tanggal 8 Pebruari 1990 luas 791 m² atas nama 1. Bambang Samijono, 2. Umar Santoso. (Objek Sengketa V);
6. Sertifikat Hak Milik Nomor : s2631/Desa Panaikang, tanggal 13 Januari 1988, Surat Ukur Nomor : 3135 tanggal 7 Desember 1987 luas 817 m² atas nama 1. Bambang Samijono, 2. Umar Santoso. (Objek Sengketa VI);
7. Sertifikat Hak Milik Nomor : 53/Desa Panaikang, tanggal 28 Februari 1970, Gambar Situasi Nomor : 164 tanggal 3 Nopember 1969 luas 4.263 m² atas nama 1. Bambang Samijono, 2. Umar Santoso. (Objek Sengketa VII);
8. Sertifikat Hak Milik Nomor : 189/Desa Panaikang, tanggal 23 Maret 1978, Gambar Situasi Nomor : 992 tanggal 9 September 1977 luas 6.504 m² atas nama 1. Bambang Samijono, 2. Umar Santoso. (Objek Sengketa VIII);

Yang diterbitkan oleh Tergugat diatas tanah milik Penggugat, sehingga memenuhi unsur sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, atau dengan tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”.

Dimana Tergugat dalam hal ini Pejabat Tata Usaha Negara tidak meneliti terlebih dahulu data fisik dan data yuridis oleh karena Sertifikat objek sengketa I sampai dengan objek sengketa VIII tersebut diterbitkan diatas sebagian dari tanah milik Penggugat sehingga keberadaan Sertifikat objek sengketa atas nama pemegang objek sengketa I sampai dengan pemegang objek sengketa VIII yang ditempatkan diatas sebagian dari tanah milik Penggugat yang telah berSertifikat Hak Milik adalah tidak benar

dan cacat hukum, oleh karenanya harus dibatalkan berdasarkan gugatan penggugat yang memohon untuk dibatalkannya 8 (delapan) objek sengketa dari Sertifikat Hak Milik atas nama 1. Bambang Sumijono dan 2.Umar Santoso.

Bahwa tindakan Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Sertifikat obyek sengketa diatas tanah milik Penggugat adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 3 ayat (2) huruf a dan b Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi bahwa sebelum bidang tanah diukur terlebih dahulu diadakan:

- a) Penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan
- b) Penetapan batas-batasnya, dan melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, khususnya Asas Kecermatan, Asas Ketelitian dan Asas Profesionalisme.

Maka untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat dan mengajukan 1 (satu) orang saksi dimana saksi tidak ada hubungan keluarga dengan penggugat dan orang tua penggugat tetapi saksi

sebagai penggarap lokasi tanah tersebut sebelum orang tua penggugat meninggal dunia. Dan untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya maka tergugat pun mengajukan alat bukti surat salinan warkah tanah dari Sertifikat Hak Milik atas nama Bambang Sumijono dan Umar Santoso dan tidak menghadirkan saksi dalam hal ini.

Berdasarkan bukti-bukti yang diberikan oleh Penggugat dan Tergugat maka Majelis Hakim meneliti dan mencermati serta memperoleh fakta-fakta hukum bahwa Asli Warkah Tanah dari Penggugat atas nama Andi Maddusila bin Andi Idjo, dan Asli Warkah Tanah atas nama Bambang Sumijono dan Umar Santoso tidak ditemukan oleh Badan Pertanahan Nasional, tetapi Sertifikat Hak Milik dari Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 45 Tahun 1971, Gambar situasi Nomor : 222, Tanggal 12 Agustus Tahun 1971 telah berkekuatan hukum tetap (*incrah van gewijde*) dan Penggugat secara hukum berhak atas tanahnya dan secara konsekwensinya maka hukum harus melindunginya dengan segala perbuatan dan produk hukum apapun yang lahir di atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik dari Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 45 Tahun 1971, Gambar situasi Nomor : 222,

Tanggal 12 Agustus Tahun 1971 dianggap melanggar dan cacat hukum.

Berdasarkan 8 (delapan) Sertifikat Hak Milik bahwa pada Objek sengketa I, II, III, IV, V, VI, telah dibatalkan Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Nomor : 14 Pbt/BPN-73/2012 tanggal 25 Oktober 2012, dan pada objek sengketa VIII telah dibatalkan berdasarkan surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 570-520-13-53 tanggal 23-11-2005. Sehingga keseluruhan gugatan Penggugat tidak dapat dikabulkan dikarenakan bahwa Sertifikat yang telah dibatalkan tidak boleh dibatalkan kembali, sehingga secara praktis objek gugatan penggugat tersisa satu Sertifikat Hak Milik Nomor : 53/Desa panaikang, tanggal 28 Februari 1970, Gambar Situasi Nomor : 164 tanggal 3 Nopember 1969 luas 4.263 m² atas nama 1. Bambang Sumijono, 2. Umar Santoso (Objek Sengketa VII). Dan dengan dasar hukum dan bukti yang dimiliki penggugat maka Sertifikat Hak Milik Nomor : 53/Desa panaikang, tanggal 28 Februari 1970, Gambar Situasi Nomor : 164 tanggal 3 Nopember 1969 luas 4.263 m² atas nama 1. Bambang Sumijono, 2. Umar Santoso

(Objek Sengketa VII) dinyatakan batal dan secara hukum beralasan bagi majelis hakim untuk mewajibkan tergugat dalam hal ini Kantor Kementrian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mencabut Sertifikat Hak Milik Tersebut.

Pada saat ini, kebanyakan sengketa pertanahan dalam hal ini sertifikat ganda diselesaikan melalui 3 (tiga) cara, yaitu: Pertama, penyelesaian secara langsung oleh pihak dengan musyawarah dasar musyawarah untuk mufakat tersirat dalam pancasila sebagai dasar kehidupan bermasyarakat Indonesia dan dalam Undang-undang Dasar 1945. Musyawarah dilakukan diluar pengadilan dengan atau tanpa mediator. Mediator biasanya dari pihakpihak yang memiliki pengaruh misalnya Kepala Desa/Lurah, ketua adat serta pastinya Badan Pertanahan Nasional. Dalam penyelesaian sengketa pertanahan lewat musyawarah, satu syaratnya adalah bahwa sengketa tersebut bukan berupa penentuan tentang kepemilikan atas tanah yang dapat memberikan hak atau menghilangkan hak seseorang terhadap tanah sengketa, dan diantara pihak bersengketa memiliki kekebaratan yang cukup erat serta masih menganut hukum

adat setempat. Kedua, melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa Arbitrase adalah penyelesaian perkara oleh seorang atau beberapa arbiter (hakim) yang diangkat berdasarkan kesepakatan/persetujuan para pihak dan disepakati bahwa putusan yang diambil bersifat mengikat dan final.

Ketiga, penyelesaian sengketa melalui badan peradilan Sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia, pada umumnya penyelesaian sengketa pertanahan yang terkait sengketa kepemilikan diserahkan ke peradilan umum, terhadap sengketa keputusan Badan Pertanahan Nasional melalui Peradilan Tata Usaha Negara dan sengketa menyangkut tanah wakaf diajukan ke Peradilan Agama. Berdasarkan penjelasan tentang spesifikasi dari lembaga penyelesaian sengketa baik lembaga litigasi dan lembaga non litigasi, sampai saat ini jelas bahwa semua cara itu tidak dapat menyelesaikan masalah sengketa pertanahan secara tuntas dalam waktu yang singkat, malah cenderung berlarutlarut. Faktanya, proses mediasi yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional tidak mampu menyelesaikan sengketa pertanahan yang ada saat ini

untuk itulah mengapa BPN sangat sulit untuk mewujudkan seluruh visi, misi dan program-program strategis yang diembannya.

Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu dimana Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara yang bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara. Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/administratif yang tersedia. Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.

KESIMPULAN

Ada banyak faktor terjadinya kasus Sertifikat ganda namun yang sering menyebabkan kasus Sertifikat ganda adalah dari masyarakat atau pemilik tanah itu sendiri yang tidak memperhatikan tanah yang dimilikinya, masyarakat itu sendiri atau pemilik tanah

yaitu adanya itikad tidak baik dari masyarakat atau pemilik tanah itu sendiri. Dari Pemerintah setempat atau Kelurahan, bahwa terjadinya kasus Sertifikat ganda dapat disebabkan oleh faktor teknis dalam artian sistem pemetaan dikarenakan masih kurang kelurahan yang memiliki peta atau sarana peta, persoalan dokumentasi data tanah di kelurahan. Selanjutnya yaitu dari Kementrian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) dikarenakan tidak adanya data-data mengenai hak diatas tanah yang sudah lama berupa warkah tanah, selain itu terdapat oknum-oknum di Kantor Kementrian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dengan mudah menerbitkan Sertifikat tanah dikarenakan beragam macam faktor yang seharusnya untuk menerbitkan Sertifikat tanah di Kantor Kementrian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus terlebih dahulu melihat pada buku induk tanah sebagai acuan telah diterbitkannya Sertifikat tanah atau belum.

Dalam hal penyelesaian kasus Sertifikat ganda terdapat dua cara penyelesaian yaitu melalui proses mediasi di Kantor Kementrian Agraria

dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) dimana Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) memanggil kedua belah pihak untuk menyelesaikan kasusnya dan mencari solusi atau win-win solution, namun apabila tidak terdapat jalan keluar melalui proses mediasi maka di lakukan penyelesaian melalui proses litigasi atau penyelesaian kasus di pengadilan, dimana dalam hal ini keterlibatan Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah sebagai tergugat karena telah mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dan apabila telah ada keputusan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dalam membatalkan salah satu Sertifikat tidak sah maka Pengadilan Tata Usaha Negara mewajibkan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mencabut Sertifikat yang telah dinyatakan batal tersebut.

REFERENSI

Badan Pertanahan Nasional. 1993. Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah. Jakarta: Bumi Bhakti Adhi Guna.

Chomzah, Ali Achmad. 2002. Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertifikat dan

Permasalahan. Jakarta: Prestasi Pustaka.

Dwi Prastowo dan Rifka Julianti, Analisis Laporan Keuangan (Konsep dan Aplikasi), (Edisi Revisi, Yogyakarta : YPKN, 2002), hlm. 52.

Effendie, Bachtiar. 1993. Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya. Bandung: Alumni.

Harsono, Boedi. 1999. Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan, UUPA, Isi, dan pelaksanaan. Jakarta: Djambatan.

Hermit, Herman. 2009. Cara Memperoleh Sertifikat Tanah. Bandung: Maju Mundur.

https://id.wikipedia.org/wiki/Pengadilan_Tata_Usha_Negara. Diakses pada tanggal 5 Januari 2017

<http://unakunik.blogspot.co.id/2015/01/perbedaan-antara-litigasi-dan-non.html> diakses pada minggu, 29 januari 2017 pukul 07.24 wita

<https://dunianotaris.wordpress.com/2011/04/12/tujuan-pendaftaran-tanah/>, diakses pada minggu, 29 januari 2017 pukul 07.45 wita

<http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/201315950-T31901-Sertifikat%20ganda.pdf> diakses pada selasa 26 april 2017 pada pukul 17.21

<http://makassarkota.go.id/110-geografiskotamakassar.html> diakses pada selasa 26 april 2017 pada pukul 17.22

https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional diakses pada

- jumat 28 April 2017 pada pukul 17.55
Khusus Pertanahan. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.
- https://id.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian_masalah diakses pada 3 juni 2017 pada pukul 20.20
- Lubis, Yamin Mhd. 2010. Hukum Pendaftaran Tanah. Ed Rev. Medan : Mandar Maju
- Saleh, Hasrat Arief, et all (2013) Pedoman Penulisan Proposal Usulan Penelitian dan Skripsi. Makassar.
- Santoso, Urip. 2008. Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana.
- Sembiring, Jimmy Joses. 2010. Paduan Mengurus Sertifikat Tanah. Jakarta: Visi Media.
- Soerodjo, Irawan. 2003. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia. Surabaya : Arkola
- Siswanto. 2005. Metode Penelitian Sastra : Analisis psikologis. Surakarta :UMS Press.
- Sumardjono, Maria S.W. 2001. Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi. Jakarta: Kompas.
- Suprawono. 1992. Sertifikat dan Permasalahannya, Makalah pada Seminar Nasional “Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya. Yogyakarta
- Surayin, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Analisis, Yrama Widya, Bandung, 2001. Hlm. 10.
- Sutedi, Adrian. 2007. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2011. Sertifikat Hak Atas Tanah. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syarief, Elza. 2012. Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan