

**Sengketa Kepemilikan Sertifikat Ganda Hak Milik Atas Tanah: Analisis Yuridis Terhadap Putusan PTUN Kupang Nomor : 13/G/2018/PTUN-KPG**

**Jonsilas Tanaos<sup>1</sup> Eneng Nita Juwita<sup>\*2</sup>**

Fakultas Hukum Universitas Aryasatya Deo Muri<sup>12</sup>

enitajuwita74@gmail.com

**ABSTRACT**

*Land is an object of wealth that is always closely related to all human activities and is also inseparable from all national development activities. Because of its strategic position and limited nature, it gives rise to special treatment for land protected by law. This article is reviewed with the title: Dispute on the Ownership of Multiple Land Ownership Certificates (Judicial Analysis of Kupang PTUN Decision Number: 13/G/2018/PTUN-Kpg) which aims to answer questions about the Process for Resolving Disputes on Ownership of Multiple Land Ownership Certificates. This research is juridical research carried out using a library approach, case study approach, conceptual approach and formal juridical approach or statute approach. The process of completing the double certificate of ownership of land rights initially started from an approach taken by National Land Agency officials together with the parties. The next step is resolution through the Judicial Body by means of parties who feel their legal interests have been harmed by the State Administrative Decree, filing a lawsuit with a judge at the State Administrative Court. The Kupang State Administrative Court judge who examined and tried, then decided based on the facts of the trial and granted the plaintiff's claim and sentenced the Defendant to abort two land ownership certificates and sentenced the Defendant and Defendant II to Intervene to pay the court costs.*

**Keywords :** *Dispute, Property Rights, Land*

**ABSTRAK**

Tanah merupakan benda kekayaan yang selalu bertalian erat dengan seluruh aktivitas manusia dan juga tidak terlepas dari segala aktivitas pembangunan nasional. Karena kedudukannya yang strategis dan sifatnya yang terbatas tersebut melahirkan perlakuan khusus terhadap tanah yang dilindungi Undang Undang. Tulisan ini diulas dengan judul : Sengketa Kepemilikan Sertifikat Ganda Hak Milik Atas Tanah (Analisis Yuridis Terhadap Putusan PTUN Kupang Nomor : 13/G/2018/PTUN-Kpg) yang bertujuan untuk menjawab pertanyaan tentang bagaimana Proses Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Ganda Hak Milik Atas Tanah. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis yang dilakukan dengan menggunakan pendekatan pustaka, pendekatan studi kasus, (Case Study), pendekatan konseptual (conceptual approach) dan pendekatan yuridis formal atau statuta approach. Proses penyelesaian sertifikat ganda kepemilikan hak atas tanah awalnya dimulai dari pendekatan yang dilakukan oleh pejabat Badan Pertanahan Nasional bersama para pihak. Langkah selanjutnya adalah penyelesaian melalui Badan Peradilan dengan cara pihak yang merasa kepentingan hukumnya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara mengajukan gugatan ke hakim Pengadilan Tata Usaha Negara. Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang yang memeriksa dan mengadili, kemudian memutuskan berdasarkan fakta persidangan dan mengabulkan gugatan penggugat serta menghukum Tergugat untuk menggugurkan dua buah sertifikat hak milik atas tanah dan

menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara dengan cara tanggung renteng.

**Kata Kunci: Sengketa, Hak Milik, Tanah**

## **PEDAHULUAN**

Tanah merupakan bagian integral dari kebutuhan hidup manusia yang sangat fundamental, karena hampir dipastikan bahwa semua aktivitas kehidupan manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu bersentuhan dengan tanah. Tanah selalu diposisikan sebagai pemenuhan kebutuhan hidup orang banyak, sebagai sumber daya alam, sekaligus sebagai kekayaan alam yang harus tetap terpelihara agar bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat banyak (Undang-Undang Dasar, 1945).

Kedudukan tanah yang sangat fundamental dan posisinya yang sangat strategis tersebut, kemudian melahirkan perlakuan khusus terhadap status tanah yang dilindungi oleh Undang-Undang. Legalitas hukum yang berkenaan dengan tanah dan yang paling pokok bertalian dengan sistem hukum tanah nasional adalah UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disingkat UUPA, dan Aturan Pelaksanaannya dituangkan dalam PP No. 10 Tahun 1961, yang dibaharui dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Aturan-Aturan lain yang bertalian dengan kepemilikan hak atas tanah misalnya Permendagri Nomor SK. 48/DDA/1969 Jo Permendagri No. 2 Tahun 1978, yang mengatur tentang Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah.

Salah satu hak kebendaan yang diatur dalam UUPA adalah hak milik atas tanah yang paling kuat dan terpenuh, dapat beralih dan dialihkan (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria). Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak kepemilikan atas tanah tidak terbatas dan hak milik juga terdaftar dengan adanya "tanda bukti hak" berupa sertifikat hak milik atas tanah sehingga memiliki kekuatan hukum sedangkan terpenuh adalah bahwa hak milik memberi wewenang kepada yang empunya hak dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas. Hak hak kebendaan atas tanah dimaksud memiliki sifat-sifat kebendaan (*zakelijk karakter*), yakni dapat beralih dan dialihkan ke pihak lain serta dapat dijadikan jaminan suatu hutang dan dapat dibebani hak tanggungan (Supriadi, 2006).

Pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari pihak yang empunya hak atau yang mengalihkan hak kepada pihak yang menerima hak atau yang menerima pengalihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA. Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah adalah dengan cara jual beli tanah. Dalam praktek, jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut maka dapat menimbulkan suatu sengketa tanah dalam Masyarakat. Penguasaan yuridis dilandasi hak yang umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik atas tanah yang dimiliki, terutama

berkaitan dengan hak keperdataan. Hak keperdataan merupakan hak azasi seorang manusia yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia lainnya dalam rangka terwujudnya kedamaian dalam ikatan hubungan kemasyarakatan yang lebih lanjut dipertegas oleh **Pitlo** dalam **Efendi** bahwa pada saat dilakukan pendaftaran tanah maka hubungan pribadi seseorang dengan tanah diumumkan kepada pihak ketiga atau Masyarakat umum dan di saat itu, pihak ketiga dianggap mengetahui hubungan hukum antara orang dengan tanahnya dimaksud untuk mana ia menjadi terikat dan wajib menghormati hak tersebut (Bachtiar, 2003).

Kepastian kepemilikan hak katas tanah dapat diperoleh setelah yang bersangkutan mendaftarkan status tanahnya ke Badan Pertanahan Nasional. Kegiatan pendaftaran tanah ini akan menghasilkan tanda bukti kepemilikan hak katas tanah yang disebut "sertifikat" yang oleh **Sumardjono** dikatakan bahwa sertifikat hak milik atas tanah sebagai hasil akhir dari proses pendaftaran tanah, berisi data fisik serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu. Berlakunya sistem pendaftaran tanah ini atau *Landreform* ini, tidak sekedar melahirkan hak keperdataan, tetapi luaran dari sistem ini menjadi *legalstanding* bagi para pemegang hak milik atas tanah yang tidak dapat diganggu gugat lagi oleh siapapun di mata hukum, yang membuktikan bahwa hak milik itu adalah terkuat. Dalam realita kehidupan Masyarakat, terdapat begitu banyak persoalan terkait kepemilikan hak atas tanah yang sulit diselesaikan dan rentan memicu konflik (Sumardjono, 2001).

Sengketa pertanahan tidak pernah surut dari waktu ke waktu. Seiring dengan perkembangan Masyarakat dari waktu ke waktu, timbulnya sengketa atas tanah bermula dari pengaduan suatu pihak yang berisi keberatan keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, kepemilikan maupun prioritasnya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian. Salah satu indikator konkrit misalnya peralihan hak milik atas tanah melalui perbuatan hukum jual beli, atau pewarisan, yang mengakibatkan beralihnya kepemilikan hak atas tanah kepada pihak lain yang berpotensi terhadap timbulnya sengketa kepemilikan hak atas tanah, yang tidak saja terhadap objek yang sudah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat yang didominasi oleh motif ekonomi hingga munculnya atas objek tanah yang sama dan dimohonkan pendaftarannya oleh subjek hukum yang berbeda (Lubis, 2010).

Berdasarkan uraian di atas, maka, kajian masalahnya adalah *Bagaimanakah Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Ganda Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan PTUN Nomor : 13/G/2018/PTUN-KPG.*

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian *yuridis* yang dilakukan dengan menggunakan pendekatan *pustaka*, pendekatan *studi kasus*, (*Case Study*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan yuridis formal atau *statuta approach*

untuk menganalisis putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor : 13/G/2018/PTUN-KPG (Sumardjono, 2001) .

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Hukum selalu memberi ruang kepada para pencari keadilan memperjuangkan hak dan kepentingan hukumnya. Tahapan demi tahapan dilakukan untuk mewujudkan tujuan yang ingin dicapai. Tulisan ini merupakan suatu analisis terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 13/G/2018/PTUN-KPG di mana hakim PTUN melaksanakan kewenangannya dalam memeriksa dan mengadili sengketa sertifikat ganda yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Rote Ndao. Sengketa kepemilikan yang diperjuangkan oleh Lince Yoseano Lili selaku penggugat melawan Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao selaku tergugat dan Thobias Lussie selaku tergugat II Intervensi dengan objek sengketa antara lain : 1). Serifikat Hak Milik Nomor 203/Sangaoen/2006, Tanggal 16 Juni 2006 dengan surat Ukur Np. 51/2006 tanggal 15 Juni 2006, luas 2003 m<sup>2</sup>; atas nama pemegang hak Thobias Lussie; 2). Sertifikat Hak Milik No.756/Sangaoen/2016, tanggal 16 Nopember 2016 dengan Surat Ukur No. 4749/2016 tanggal 14 Nopember 2016, luas 1208 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Lajamudin Narang (Safitri, 2001).

Kedua Keputusan Tata Usaha Negara terkait objek sengketa tersebut di atas, dapat digugat oleh penggugat yang merasa kepentingan hukumnya dirugikan atas keputusan Tata usaha Negara tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) UU No. 9 Tahun 2004 yaitu: Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingan hukumnya dirugikan oleh suattu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan Negeri yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah. Di samping itu, dasar gugatan yang kedua adalah bahwa keputusan Tata usaha negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan Perundang Undangyang berlaku, yang bersifat konkrit, iindividual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 UU No. 9 Tahun 2009.

Lince Yoseano Lili selaku penggugat, baru mengetahui tentang KTUN Objek Sengketa berdasarkan Surat Camat Lobalain No. 593/251/KCL/2018 tentanggal 17 Mei 2018 tentang kesimpulan Penyelesaian Sengketa Tanah. Olehnya itu, penggugat melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang pada tanggal 7 Agustus 2018 dengan dalil bahwa penggugat selaku pemegang sertifikat Hak Milik No. 70/Sangaoen/2000, tanggal 14 Juni Tahun 2000, seluas 1650 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak LINCE YOSEANO LILY belum pernah melepaskan sebagian tanah miliknya kepada siapapun sehingga Keputusan Tata Usaha Negara telah membuat hilangnya kepastian hukum hak penggugat dan tindakan Tergugat

tersebut bertentangan dengan tujuan Tergugat menetapkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik sebagai Tanda Bukti Hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (2) huruf e UUPA juncto Pasal 3 huruf a PP No. 24 Tahun 1999. Dalam konsiderans Putusan Nomor : 13/G/2018/PTUN-KPG, Majelis Hakim menimbang bahwa alas hak dari tergugat terkait bidang tanah sebagaimana dimaksudkan dalam objek sengketa, yakni sertifikat Hak Milik Nomor : 70/Sanggaoen telah menjadi fakta hukum yang tidak dibantah oleh pihak bersengketa, bahwa sampai dengan pemeriksaan sengketa berlangsung Penggugat *in cassu* masih menguasai fisik bidang tanah dalam sertifikat *objectum litis*. Berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan, majelis hakim berpendapat bahwa penggugat memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan *a quo*, karena terdapat kepentingan hukum yang dirugikan saat diterbitkannya objek sengketa, dengan demikian, dalil eksepsi dari Tergugat II intervensi mengenai penggugat tidak memiliki kapasitas/kepentingan untuk mengajukan gugatan, dinyatakan tidak diterima. Oleh karena dalil eksepsi dari tergugat II Intervensi dinyatakan tidak diterima, serta aspek formal pengajuan gugatan oleh Penggugat ternyata terpenuhi, maka majelis hakim berpendapat bahwa secara formal gugatan penggugat dapat diterima, dan selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketanya (Hasan, 2001).

Berdasarkan isi konsiderans di atas, dengan mengutip pendapat Indroharto bahwa untuk dapat melihat adanya suatu kepentingan atau nilai yang harus dilindungi oleh hukum tersebut dapat kita lihat adanya antara orang yang bersangkutan di satu pihak dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan di lain pihak dan secara objektif harus dapat ditentukan, baik mengenai luas maupun intensitasnya. Kepentingan tidak harus bersifat langsung, melainkan kepentingan Penggugat berpotensi dirugikan secara tidak langsung sepanjang dampak yang akan ditimbulkan dapat dipastikan secara ilmiah dan dalam pokok sengketa, majelis hakim memberikan pertimbangan perimbangan berdasarkan fakta fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dan didukung oleh berbagai instrumen peraturan perundang undangan, maka majelis hakim mengadili (Rasjidi, 2004).

Dalam Eksepsi; Menyatakan eksepsi dari Tergugat II Intervensi tidak diterima; Dalam Pokok Sengketa; 1). Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; 2). Menyatakan batal Sertifikat Hak Milik Nomor : a). Sertifikat Hak Milik Nomor 203/Sanggaoen/2006, Tanggal 16 Juni 2006 dengan surat Ukur Np. 51/2006 tanggal 15 Juni 2006, luas 2003 m<sup>2</sup>; atas nama pemegang hak Thobias Lussie; b). Sertifikat Hak Milik No.756/Sanggaoen/2016, tanggal 16 Nopember 2016 dengan Surat Ukur No. 4749/2016 tanggal 14 Nopember 2016, luas 1208 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Lajamudin Narang. 2). Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor : a). Sertifikat Hak Milik Nomor 203/Sanggaoen/2006, Tanggal 16 Juni 2006 dengan surat Ukur Np. 51/2006 tanggal 15 Juni 2006, luas 2003 m<sup>2</sup>; atas nama pemegang hak Thobias Lussie; b). Sertifikat Hak Milik No.756/Sanggaoen/2016, tanggal 16 Nopember 2016 dengan

Surat Ukur No. 4749/2016 tanggal 14 Nopember 2016, luas 1208 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Lajamudin Narang. 3). Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam pemeriksaan sengketa ini sejumlah Rp.17.277.000,-(Tujuh Belas Juta Dua Tujuh Puluh Tujuh Ribu Rupiah) secara tanggung renteng (Soedjindro, 2004).

Dengan demikian dapat disimpulkan terdapat dua golongan pihak yang berkepentingan untuk mengajukan gugatan atau permohonan di peradilan TUN yakni: - Orang atau Badan Hukum yang berkepentingan langsung dalam arti memiliki Kepentingan perlindungan nilai sekaligus kepentingan proses; - Pihak lain yang memiliki kepentingan proses saja karena amanat undang-undang, maka jelas jika dalam Keputusan Tata Usaha Negara ini, pengugat secara hukum berjuang untuk membuktikan dalil gugatannya dalam mempertahankan hak dan kepentingan hukumnya (Budi, 2003).

## KESIMPULAN

Tanah merupakan benda kekayaan yang mengalami peningkatan nilai dari waktu ke waktu. Dengan semakin pesatnya laju pertumbuhan penduduk, kebutuhan terhadap tanah semakin meningkat dari waktu ke waktu. Hal ini menjadi alasan penting bagi setiap manusia untuk terus berupaya dalam mempertahankan status tanahnya dan juga terus berjuang untuk mempertahankan kepemilikan, penguasaan, serta mengatur peruntukan dan pengurusan tanah. Untuk mendukung semua itu, Badan Pertanahan Nasional sebagai pelaksana konstitusi diberikan wewenang untuk menerbitkan bukti hak atas tanah. Sengketa hak milik dengan terbitnya sertifikat ganda hak milik atas tanah oleh pejabat Tata Usaha Negara, kian menyita perhatian banyak orang. Sebagai contoh seperti yang dialami oleh Lince Yoseano Lili sebagai pihak yang dirugikan. Atas dasar itu, upaya hukum dilakukan dengan tujuan untuk mempertahankan kepemilikan hak atas tanah dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Hasil akhir dari upaya hukum yang dilakukan yakni gugatan penggugat dikabulkan oleh majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara berdasarkan bukti bukti yang terungkap dalam proses persidangan dan menghukum Tergugat untuk menggugurkan dua buah sertifikat hak milik atas yang diterbitkannya serta menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Effendi Bachtijar, 2003 *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung, Alumni.  
Harsono Budi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta Djembatan.  
J. Kartini Soedjindro, 2006, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Yogyakarta, Kanisius.`

# As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga

Volume 6 Nomor 4 (2024) 1293 - 1299 E-ISSN 2656-8152 P-ISSN 2656-4807

DOI: 10.47476/assyari.v6i4.7280

Kaligis O.C. 2008, *Pendapat Ahli dalam Perkara Pidana*, Jakarta, Kencana Prenada Group.  
Lili H. Rasjidi dan Ira Rasjidi, 2004, *Dasar Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bhakti.

Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Bandung, Mandar Maju.

Mohammad Wargakusumah Hasan, 2001, *Perlindungan Hukum Bagi Penduduk Miskin Yang Melakukan Penguasaan Atas Tanah Milik Orang Lain Melalui Penggarapan atau Penghunian*, Bandung Pokja PSDA.

Myrna A. safitri, 2001, *Mencari Arah Regulasi Sumber Daya Alam dalam Proses Pembaharuan Hukum*, Bandung, Pokja PSDA, Bandung

Sumardjono S.W, Maria, 2001 *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Buku Kompas.

Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Jakarta Sinar Grafika.

## **Peraturan Perundang Undangan**

Amandemen Ke-empat Undang Undang Dasar 1945

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria  
Undang Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1999 tentang Pendaftaran Tanah

## **Sumber Pustaka**

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor : 13/G/2018/PTUN-KPG

## **Sumber Internet**

file:///C:/Users/ACER/Downloads/admin,+JURNAL+ISI+DES+PENULIS+4.pdf diunduh pada tanggal 11-02-2025, Pukul 16 : 08

[https://repository.unsoed.ac.id/117/8/Bab%20V\\_1.pdf](https://repository.unsoed.ac.id/117/8/Bab%20V_1.pdf) diunduh pada tanggal 11-02-2025, Pukul 16 : 32