

ASPEK PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT GANDA ATAS TANAH

PASCA KERUSUHAN DI KECAMATAN SIRIMAU

KOTA AMBON PROVINSI MALUKU



SKRIPSI

*Diajukan Sebagai Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum*

OLEH

ABDUSSAMAD NINGKEULA

4502 060 013

FAKULTAS HUKUM / ILMU-ILMU HUKUM

UNIVERSITAS "45" MAKASSAR


2008

HALAMAN PENERIMAAN DAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu-ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas 45 Makassar, Bagian Hukum Perdata dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas 45 Nomor A.194/FH/U-45/VIII/2008 tanggal 22 Agustus 2008 tentang Panitia Ujian Skripsi, maka pada hari ini, Jumat 29 Agustus 2008, skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh **Abdus Samad Ningkeula** Nomor Stambuk **4502060013** dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang terdiri atas:

Pengawas Umum

Rektor Universitas 45 Makassar


~~Prof. Dr. H. Abu Hamid~~

Panitia Ujian

Sekretaris

Ketua,


DR. Abd. Rahman,, SH., MH.


Abd. Harris Hamid, SH., MH.

Tim Penguji

Ketua : DR.H.A.Muh.Arfaqh Pattenreng,SH,MH (.....)

Anggota : 1. Hj. Andi Datja Patoppoi, SH,MH (.....)

2. Yulia A. Hasan, SH,MH (.....)

3. Baso Madiong, SH,MH (.....)

KATA PENGANTAR



Assallamuallikam Wr, Wb

Rasa terima kasih penulis, pertama harus penulis sampaikan kepada Allah SWT yang telah memberikan cahayanya dan tidak menarik cahaya itu ketika penulis sangat membutuhkannya. Salam dan Salawat kepada junjungan umat manusia Mustafa Rasulullah yang telah mengenal ajaran cinta dan keadilan bagi penulis karena tuntunan dan syafaat beliau, sehingga penulis dapat membuka mata, hati dan telinga untuk menggapai dan mempelajari hidup dalam keluasan iman dan ketundukan taqwa, serta melalui pintu ilmunya pulalah yang kemudian penulis mendapatkan inspirasi dan semangat sebagai wujud tetesan air mata kecermerlangannya, serta salam dan salawat kepada para Imam Ahlul Bait berikut Ibunda Fatima Az Zahra dengan contoh-contoh kepribadian mereka yang agung untuk dapat menjadi petunjuk praktis bagi siapa saja yang mau mengenal cinta.

Selanjutnya penulis haturkan terima kasih dan sembah sujud yang setulus-tulusnya kepada mahluk yang saya sayangi dimuka bumi ini, Sebuah cinta serta bakti yang menjadi tujuan hidup: Ayahanda Usman Ningkeula dan Ibunda Nurhayati Tuanany atas keiklasan dan ketulusan pengabdian hidupnya untuk membesarkan dan mendidik Penulis. Kepada yang penulis cintai dan banggakan: K³Mega N, ade Kamal N, ade Melati N, ade Fahmi N, sebagai saudara sedara "maaf Abang tidak bisa

menjadi saudara yang baik, tapi tidak ada niatku untuk menyakiti siapapun dengan keterlambatan kuliah ini". Dan juga kepada seluruh keluarga, lingkungan tempat dimana penulis dibentuk menjadi manusia.

Selama melaksanakan penelitian dan perampungan penyusunan skripsi ini, penulis mendapatkan bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. olehnya itu penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada Bapak Yohanis Kundang, SH., MH selaku Pembimbing I, Bapak Baso Madiong S.H., M.H selaku Pembimbing II dan Bapak Ruslan Renggong S.H., MH selaku Penasehat Akademik selama penulis kuliah. Semoga segala kebaikan yang telah di berikan mendapatkan balasan yang setimpal dari Allah SWT....Amin

Ucapan terima kasih, juga penulis haturkan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Abu Hamid selaku Rektor Universitas "45" Makassar
2. Bapak Dr. Abdul Rahman, S.H., MH selaku Dekan, Bapak Abdul Haris Hamid, SH.,MH selaku Pembantu Dekan I, Bunda Andi Tira , S.H., M.H selaku Pembantu Dekan II, Bapak Patta Haji, SH dan seluruh staf pengajar yang ada di Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar. Terima kasih atas segala perhatian dan bantuan selama ini.
3. Kepada keluarga besar Ingratubun di Tual (Malra), Alm. Om Pipa, Om Lan (Makasih atas pesannya saat ananda mau berangkat kuliah), Om Nyong, Om Upang, Tata, Bibi Yati, Bong Dea, Wiwi, karena kalian saya merasa dalam hidup ini saya tidak sendiri.
4. Kepada Orang Tua yang menjadi penopang dalam hidup penulis di Makassar, Ayahanda Amal Marasabessy, Ibu Hj. Ema Atamimi, Bibi Diffn, Ca Mina

Marssy, Ka Laly, Ka Anti dan seluruh keluarga Holywood di Cendrawasih, terima kasih atas segala bantuan dan kasih sayang yang selalu diberikan kepada penulis, karena kalian penulis dapat menjadi orang yang mandiri.

5. Kepada yang tersayang Mama Tua Haji, (Almarhum) Nene Hj. Baidah Ningkeula, Kaka Amat Dan keluarga, Abang Jais Tuahuns, dan semua keluarga besar Ningkeula-Tuahuns di galunggung. Terima kasih atas bantuan doa dan dorongannya.

6. Kepada mahluk titipan yang maha sempurna, sumber inspirasi dan metafora, pemberi tawa, benci, amarah, bahagia, semangat, arti hidup yang selalu setia mengawal perkembangan tulisan ini. Yang karenanya seluruh idealisme penulis tentang skripsi ini bisa mendapatkan bentuk seperti sekarang. Sebuah nama yang memberi nafas seluruh kalimat dalam tulisan ini: Eva Jauhari Latuconsina, SKM sebuah realias anti tesa dalam hidup penulis.

7. Kepada sahabat-sahabat yang senantiasa memberi semangat motifasi yang mendalam kepada penulis: Kanda Rahmat B. Paokuma, S.Sos dan istri, Kanda Rahmat A.M., S.Sos, MSI, Kanda Raino Suprayogi, SH, Kudus Nuhuyanan S.Sos, Zulhernawan Sowakil, SH, Sofyan M Saleh, Bang Grif Fiktor Matantu, SH, Marwan Van Gobel, SH, Aby dan Alia Waraiya, Ca Nena, Bang Napok, Adik Nurul Ltc, Arsil, Dinda Fahril, Dinda Zebra, dinda Alya, Abdu, Moken SH, Sabeun Tahir, SP. Sabeun Tagdir, S.Pi. Jamal, Eko Saputra, Furkan, dan seluruh penghuni Markas TaekwonDo Ranting Univ "45".

8. Sahabat terbaik, Amat Sopalatu SH, Kamaria SH, Bang Ridwan SH, Reza Latuconsina, SH, Mub. Irtan Latif, SH. Karena kalian segala inspirasi dan motifasi selalu hadir dalam alam fikirku.
9. Kepada teman-teman seperjuangan Pengurus Pusat Simpul Gerakan Mahasiswa Maluku Se-Indonesia (PP-SGMMI), HMI Kom. Hukum 45, MP2MS, HIPMASI, IPMAS, FORMASERBATI, IKAPMA-ORY, HMB, Koma, Ikpnia, dan terkhusus kepada: Kanda tercinta Idris Mukaddar S.Kel, Kanda Ir. Apul Hukul, Kanda Tersayang Mudin Wael, Kanda Idam Sangadji, Ir. Ansar Malawat, dan semua elemen Mahasiswa Maluku Makassar yang saya banggakan terima kasih atas bantuan dan perhatian yang selama ini kalian berikan

10. Keluarga besar KKN Angkatan XXXVII di Kabupaten Bantaeng, terkhusus Ayahanda Rusli dan keluarga, ayahanda Bahar madjid, SP dan keluarga. dan teman-teman Naira, Masita, Agung, Ema, Baso, Nandir, Refli, Vian, Rini, Rahmat, Ode,S.Sos dan semua yang tidak sempat saya sebut, terima kasih atas pelajaran persahabatan dan persaudaraan yang kita jalani selama dua bulan di kecamatan Uluere Kota Bantaeng.

Hasil karya tulisan ini merupakan buah kerja yang layak untuk di abadikan semoga eksistensinya dapat memberikan manfaat dan memperkaya khasanah ilmu pengetahuan serta memberikan kontribusi yang berarti dalam upaya mencerdaskan kehidupan bangsa.

Wassalamualaikum Wr, Wb

Makassar, 29 Agustus 2008

PENULIS

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa :

Nama : Abdussamad Ningkeula

No Stambuk : 4502 060 013

Program Study : Ilmu-Ilmu Hukum

Minat : Hukum Perdata

Nomor Pendaftaran Judul : A.236/FH/U.45/IX/07

Tanggal Pendaftaran Judul : 15 September 2007

Judul Skripsi : **ASPEK PENYELESAIAN SENGKETA SERTIFIKAT**

**GANDA ATAS TANAH PASCA KERUSAHAN DI
KECAMATAN SIRIMAU KOTA AMBON PROVINSI
MALUKU**

Telah Diperiksa dan Diperbaiki Untuk Dimajukan Dalam Ujian Skripsi Mahasiswa
Program Strata Satu (S1)

Makassar, 14...07, 2008

Pembimbing II,


Baso Madong, SH., MH


Pembimbing I,


Yohanis Kundang, SH., MH

Mengetahui:

Ketua Program Studi Ilmu-Ilmu Hukum

Dehan Fakultas Hukum


Drs. Anwar Rahman S.H. M.H

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
 BAB 1. PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
1.4 Metode penelitian	6
a. Lokasi Penelitian	6
b. Jenis dan Sumber Data	6
c. Teknik Pengumpulan Data	7
d. Analisis Data	8
 BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Pengertian Sengketa	9
2.2 Pengertian Sertifikat Ganda Atas Tanah	11
2.3 Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah	13
2.4 Prosedur Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah	16

BAB 3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian	24
3.1.1 Keadaan Geografis.....	24
3.1.2 Keadaan Monografi	29
3.1.3 Keadaan Perekonomian	31
3.2 Faktor Terjadinya Sengketa Sertifikat Ganda Atas Tanah Pasca Kerusuhan di Kecamatan Sirimau Kota Ambon	33
3.2.1 Adanya Pendudukan Tanah Bekas Kerusakan	37
3.2.2 Terjadinya Kesalahan Pengukuran Tanah yang Dilakukan Oleh Badan Pertanahan Pada Saat Melakukan Pendaftaran Tanah	39
3.2.3 Terjadinya Jual Beli Tanah Secara Melawan Hukum Oleh Pihak-Pihak yang Tidak Bertanggung Jawab.....	40
3.3 Tata Cara Penyelesaian Sengketa Antara Para Pihak Mengenai Sertifikat Ganda Atas Tanah Pasca Kerusakan di Kecamatan Sirimau Kota Ambon	47
3.3.1 Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Hukum Adat.....	47
3.3.2 Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Melalui Jalur Pengadilan	53

BAB 4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan	66
4.2 Saran.....	67

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran :

Teks

- Lampiran 1 Rekomendasi Penelitian Badan Kesatuan Bangsa Provinsi Sulawesi Selatan.
- Lampiran 2 Izin Penelitian Badan Kesatuan Bangsa Provinsi Maluku.
- Lampiran 3 Izin Penelitian Badan Kesatuan Bangsa Pemerintah Kota Ambon.
- Lampiran 4 Surat Keterangan Penelitian Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon.
- Lampiran 5 Surat Keterangan Penelitian Pengadilan Negeri Ambon.
- Lampiran 6 Surat Keterangan Penelitian Pengadilan Tata Usaha Negara Provinsi Maluku.
- Lampiran 7 Berkas Bukti Sertifikat Ganda.

DAFTAR TABEL

Tabel	Teks	Halaman
Tabel 1	Letak dan Batas Wilayah Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku.....	26
Tabel 2	Luas Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku dirinci per desa/kelurahan.....	27
Tabel 3	Jarak Dari Ibu Kota Kecamatan Ke Desa/Kelurahan dalam Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku.....	28
Tabel 4	Jumlah Penduduk Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku Berdasarkan Jenis Kelamin.....	29
Tabel 5	Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk Kecamatan Sirimau Tahun 2002-2006.....	30
Tabel 6	Mata Pencarian Penduduk Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku.....	32
Tabel 7	Jumlah Sengketa Hak Atas Tanah Dikecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku.....	34
Tabel 8	Klasifikasi Kasus Ksaus Tanah Yang Terjadi di Kecamatan Sirimau Kota Ambon Ditungg Dari Tahun 2002-2007.....	35
Tabel 9	Faktor Penyebab Terjadinya Jual Beli Tanah Secara Melawan Hukum Pasca Kerusuhan di Kecamatan Sirimau Kota Ambon.....	41
Tabel 10	Faktor Penyebab Terjadinya Sertifikat Ganda Atas Tanah Pasca Kerusuhan di Kecamatan Sirimau Kota Ambon.....	44
Tabel 11	Jenis Sengketa Yang Dapat di Selesaikan Melalui Jalur Adat Pada Negeri Adat Saniri Batu Merah.....	48

Tabel 12	Klasifikasi Kasus Tanah Yang Diselesaikan Pada Negeri Adat Saniri Desa Batu Marah.....	51
Tabel 13	Tingkat Penyelesaian Sengketa Tanah yang di Tempuh Oleh Masyarakat Kecamatan Sirimau Kota Ambon.....	55

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dalam Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraria, bumi air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang dicita-citakan.

Untuk mencapai cita-cita Negara tersebut diatas, maka dibidang agraria perlu adanya suatu rencana (planning) mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara. Rencana umum (national planning) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (Regional Planning) dari tiap-tiap daerah. Dengan adanya planning itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terimpin dan teratur sehingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan rakyat.

Dengan demikian maka jelaslah bahwa tanah sebagai sumber utama bagi kehidupan manusia, yang telah dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa sebagai tumpuan masa depan kesejahteraan manusia itu sendiri. Berdasarkan jalan pemikiran tersebut dan agar tanah digunakan sebesar-besar kemakmuran

dan kesejahteraan rakyat. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). mengisyaratkan bahwa tanah itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat.

Secara konstitusional, UUD 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) menetapkan bahwa "bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Untuk melaksanakan hal tersebut, di bidang pertanahan telah dikeluarkan UUPA. Dari penjelasan umum UUPA dapat diketahui bahwa Undang-Undang ini merupakan unifikasi di bidang Hukum Pertanahan.

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, sebagaimana diamankan Pasal 19 UUPA. Pasal tersebut mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu:

- (1) Untuk menjamin kepastian 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 :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.

- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (2) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, yang sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sebagaimana dibahasakan dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA: tentang hak milik Demikian halnya dengan setiap peralihan dan hapusnya pembebanan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19, dan Pasal 32 ayat (1) UUPA, tentang "Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, bahwa setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal tersebut diatas.

Untuk menindak lanjuti hal tersebut, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai

penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah sebelumnya. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas Negara yang diselenggarakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan status hak atas tanah di Indonesia.

Adapun tujuan dari pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pasal 3 adalah:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat dibuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. 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 tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Maluku adalah salah satu provinsi yang sebelum terjadi kerusuhan, adalah daerah yang penerapan sistem pendaftaran tanah dirasakan telah berhasil, dimana hampir tidak pernah terdengar terjadi sengketa dibidang pertanahan.

Hal ini dapat dilihat pada setiap pemilik tanah baik masyarakat kota maupun desa telah mempunyai surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (Sertifikat).

Namun Pasca Kerusuhan di Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku, kenyataannya berbanding terbalik. Tanah atau lahan yang sudah bersertifikat menimbulkan masalah tersendiri, klaim hak milik atas sebidang tanah atau lahan oleh dua belah pihak yang sama-sama memiliki surat tanda

bukti kepemilikan hak atas tanah (Sertifikat) Kerap terjadi, dan tidak jarang menyulut konflik horisontal.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang menjadi bahan penelitian penulis nantinya ialah sebagai berikut :

1. Faktor Apakah yang Menyebabkan Terjadinya Sertifikat Ganda Atas Tanah Pasca Kerusakan di Kecamatan Sirimau Kota Ambon?
2. Sejuahmana Upaya Penyelesaian Sengketa Antara Para Pihak Mengenai Sertifikat Ganda Atas Tanah Pasca Kerusakan Di Kecamatan Sirimau Kota Ambon ?

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1.3.1. Tujuan penelitian

- 1) Untuk mengetahui penyebab terjadinya sertifikat ganda atas tanah pasca kerusakan di Kota Ambon.
- 2) Untuk mengetahui sejauh mana upaya penyelesaian sengketa antara para pihak mengenai sertifikat ganda atas tanah pasca kerusakan di Kota Ambon.

1.3.2. Kegunaan Penelitian

- 1) Dapat dijadikan acuan atau referensi awal bagi peneliti selanjutnya terutama masalah yang berkaitan dengan sertifikat ganda atas tanah.

- 2) Diharapkan menjadi bahan masukan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon sesuai dengan peran dan fungsinya sebagai lembaga yang bertugas di bidang pertanahan.

1.4 Metode Penelitian

a. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada keseluruhan Desa dan Kelurahan yang berada dalam Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku, hal ini didasarkan atas pertimbangan bahwa wilayah pada Kecamatan Sirimau ini adalah daerah dimana sering terdengar kasus sengketa tanah dan sertifikat ganda atas tanah.

b. Jenis dan Sumber Data

Sumber atau jenis data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah dua jenis data yaitu :

- 1) Data Primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari pihak-pihak yang terkait di lapangan penelitian, dengan mengadakan wawancara secara langsung kepada Aparat Penda Kota Ambon, Aparat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon, Hakim Pengadilan Negeri, Aparat kecamatan dan kelurahan sirimau, dengan cara menggunakan daftar pertanyaan.
- 2) Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan, dalam hal ini menelaah buku-buku atau literatur, dan perundang-

undangan yang ada relevansinya dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.

c. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

1). Observasi, yaitu penulis melakukan pengamatan secara langsung dilapangan, terhadap penduduk yang menjadi korban penertiban sertifikat ganda atas tanah.

2). Wawancara, yaitu penulis mewawancarai beberapa narasumber yaitu :

- | | |
|--|-----------|
| 1. Aparat Penda Kota Ambon | : 3 orang |
| 2. Aparat Kantor Badan Pertanahan Nasional | : 3 orang |
| 3. Hakim Pengadilan Negeri | : 2 orang |
| 4. Aparat kecamatan/kelurahan | : 4 orang |
| 5. Tokoh Masyarakat | : 4 orang |

Jumlah Narasumber : 16 orang

3). Penyebaran angket yaitu daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya dan akan didarkan kepada masyarakat yang menjadi korban sengketa penertiban sertifikat ganda atas tanah sebanyak 75 orang.

d. Analisis Data

Data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif, dan selanjutnya diuraikan secara deskriptif, hal ini dimaksudkan untuk memperoleh gambaran yang dapat dipahami secara jelas dan terarah berkaitan dengan sengketa sertifikat ganda atas tanah Pasca kerusuhan di Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku.

Analisis kualitatif menggunakan rumus :

$$P = \frac{F}{N} \times 100 \%$$

Keterangan :

P = Persentase

F = Frekuensi

N = Jumlah Frekuensi

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Sengketa

Pengertian sengketa dalam kamus Bahasa Indonesia, berarti pertentangan atau konflik, Konflik berarti adanya oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok, atau organisasi-organisasi terhadap satu objek permasalahan. menurut **Winardi** (2007: 16) bahwa :

Pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain.

Menurut **Ali Achmad** (2003: 14) bahwa :

Sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.

Dari kedua pendapat di atas maka dapat dikatakan bahwa sengketa adalah perilaku pertentangan antara dua orang atau lebih yang dapat menimbulkan suatu akibat hukum dan karenanya dapat diberi sanksi hukum bagi salah satu di antara keduanya. Kemudian sebagaimana devenisi sengketa di atas terdapat beberapa bentuk sengketa yang sering dijumpai yakni :

1. Sengketa di bidang Ekonomi
2. Sengketa di bidang Pajak
3. Sengketa di bidang Internasional

4. Sengketa di bidang Pertanahan

Sebagaimana bentuk-bentuk sengketa yang dipaparkan di atas maka yang menjadi pokok dalam pembahasan ini adalah sengketa di bidang pertanahan.

Menurut **Irawan Surojo** (2006:12) yakni :

Sengketa tanah adalah merupakan konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan berbeda terhadap satu atau beberapa obyek hak atas tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum bagi keduanya.

Senada dengan hal tersebut di atas, **Edi Prajoto** (2006:21) mengatakan bahwa :

Sengketa tanah adalah merupakan konflik antara dua orang atau lebih yang sama mempunyai kepentingan atas status hak objek tanah antara satu atau beberapa objek tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum tertentu bagi para pihak.

Dari devinisi di atas dapat dikatakan bahwa sengketa tanah adalah merupakan konflik antara beberapa pihak yang mempunyai kepentingan yang sama atas bidang-bidang tanah tertentu yang dapat menimbulkan akibat hukum.

Dalam bidang pertanahan dikenal sengketa sertifikat ganda di mana pada satu objek tanah diterbitkan dua sertifikat, hal ini dapat mengakibatkan akibat hukum. Sengketa sertifikat ganda adalah bentuk kesalahan administratif oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) dalam hal melakukan pendataan/pendaftaran tanah pada satu objek tanah yang mengakibatkan terjadinya penerbitan sertifikat tanah yang bertindih sebagian atau keseluruhan tanah milik orang lain.

Adapun beberapa faktor penyebab sehingga terjadinya sengketa sertifikat

ganda atas tanah menurut **Edi Pranjoto** (2006: 32) yaitu :

1. Persediaan tanah relatif terbatas sementara pertumbuhan penduduk meningkat
2. Ketimpangan struktur penguasaan, pemilikan, pembangunan dan pemanfaatan tanah
3. Tanah terlantar
4. Pluralisme hukum tanah dimasa kolonial
5. Persepsi dan kesadaran hukum masyarakat terhadap penguasaan dan pemilikan tanah
6. Inkonsistensi kebijakan pemerintah dalam penyelesaian masalah
7. Reformasi
8. Kelalaian petugas dalam proses pemberian dan pendaftaran hak atas tanah
9. Sistem peradilan
10. Lemahnya sistem administrasi pertanahan
11. Tidak terurusnya tanah-tanah aset instansi pemerintah

2.2 Pengertian Sertifikat Ganda Atas Tanah

Sertifikat ganda atas tanah adalah sertifikat yang diterbitkan oleh BPN yang akibat adanya kesalahan pendataan pada saat melakukan pengukuran dan pemetaan pada tanah, sehingga terbitlah sertifikat ganda yang berdampak pada penduduk tanah secara keseluruhan ataupun sebagai tanah milik orang lain.

Apabila ditingjau dari pengertian sertifikat itu sendiri, maka sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu.

Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud. Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya. Dalam konteks inilah terjadi pendudukan tanah secara tidak sah melalui alat bukti berupa dokumen (sertifikat) yang belum dapat dijamin kepastian hukumnya.

Maksud gambaran diatas adalah suatu peristiwa penerbitan sertifikat ganda atas tanah, yang mengakibatkan adanya pemilikan bidang tanah atau pendudukan hak yang saling bertindihan satu dengan yang lain. Sejalan dengan itu **Parindungan** (1997:113) menyatakan :

Sertifikat ganda adalah surat keterangan kepemilikan (dokumen) dobel yang diterbitkan oleh badan hukum yang mengakibatkan adanya pendudukan hak yang saling bertindihan antara satu bagian atas sebagian yang lain.

Dari pendapat diatas maka dapat dikatakan bahwa sertifikat ganda adalah surat keterangan kepemilikan yang diperoleh, baik secara sah ataupun tidak sah yang sewaktu-waktu dapat menimbulkan suatu akibat hukum (sengketa) bagi subjek hak maupun objek hak. Hal ini senada dengan **Kartasaputra** (2005:120)

bahwa :

Sertifikat double/ganda adalah surat tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh lembaga hukum (BPN) yang terbit diatas satu

objek hak yang bertindih antara satu objek tanah sebagian atau keseluruhan, yang dapat terjadi suatu akibat hukum.

Hal serupa sebagaimana disebutkan **Soegiarto** (2000:115) mengatakan bahwa :

Sertifikat dobel/ganda adalah sertifikat yang diterbitkan lebih dari satu pada satu bidang tanah oleh Kantor Pertanahan, sehingga mengakibatkan ada kepemilikan bidang tanah hak yang saling bertindih, seluruhnya atau sebagian.

Sebagaimana pengertian yang terkandung dalam sertifikat ganda sebagaimana yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional akibat dari kesalahan administrasi maka hal serupa disimpulkan oleh **Edi Pranjoto** (2006: 24). yang menyatakan bahwa “ Kantor pertanahan menerbitkan dua sertifikat untuk satu objek tanah yang diberikan kepada dua subjek hukum yang sama-sama mengakui sebagai pemiliknya”.

2.3 **Prosedur Penerbitan Sertifikat Tanah**

Dalam hal bentuk pemisahan dan perbedaan dari sistem pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka secara jelas dapat digambarkan pemisahannya antara pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis dapat diuraikan sebagai berikut :

Untuk mengetahui prosedur penerbitan sertifikat hak atas tanah maka dibawah ini ada beberapa cara yang biasa ditempuh oleh pemohon untuk memperoleh sertifikat tanah :

- Pertama : Pendaftaran tanah dilakukan dengan cara pemohon sertifikat mendatangi kantor pertanahan dan mengajukan permohonan seraya menyerahkan berkas permohonan serta persyaratan kelengkapan seperlunya termasuk surat kuasa dari pemilik (jika pemohon mengurus tanah orang lain) dan membayar sejumlah biaya yang telah ada daftar tarifnya sesuai luas tanah pemohon proses pembayaran berlangsung diloket khusus gedung kantor pertanahan.
- Kedua : Pemohon menunjukkan batas-batas bidang tanah yang di klaim sebagai hak milik dilapangan kepada petugas kantor pertanahan, setelah pemohon menerima surat atau pemberitahuan permintaan untuk itu dari kepala kantor pertanahan
- Ke tiga : Pemohon mengisi dan menandatangani berita acara mengenai data fisik dan data yuridis hasil pengukuran dan pemeriksaan petugas kantor pertanahan dihadapan petugas kantor pertanahan
- Kem pat : Pemohon menunggu terbitnya sertifikat hak milik tanah sekurang-kurangnya selama 60 (enam puluh) hari sejak berakhirnya langkah ketiga diatas. Waktu penantian 60 hari tersebut diperlukan oleh kantor pertanahan guna mempublikasikan/ ngumumkan data fisik dan data yuridis bidang tanah pemohon pada papan pengumuman di kantor

pertanahan dan kantor desa/kelurahan atau atas biaya dapat diumumkan melalui iklan atau surat kabar daerah

Kelima : Pemohon menerima sertifikat hak milik atas tanah dikantor pertanahan dari pejabat yang berwenang, setelah pemohon sebelumnya menerima surat panggilan atau pemberitahuan dalam bentuk lain dari kantor pertanahan untuk itu.

Tahapan cara-cara sebagaimana yang di kemukakan sebelumnya adalah tata cara pendaftaran tanah untuk pertama kali secara *Sporadik* dan *Sistematis*. yang membedakan antara pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik adalah:

1. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah : yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
2. Sementara pendaftaran tanah secara sporadik yakni, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Pada dasarnya bentuk pendaftaran tanah yang dianut adalah sama akan tetapi yang membedakan antara penerapan/metode pendaftaran tanah saja yang berbeda sesuai dengan program kerja yang disusun oleh pihak BPN selaku

lembaga pemerintah non departemen yang mempunyai bidang tugas dibidang pertanahan.

2.4 Prosedur Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah

Dalam proses penyelesaian sengketa hak atas tanah, ada beberapa tahapan yang harus menjadi tolak ukur dalam menyelesaikan kasus-kasus dibidang pertanahan. Sebelum sampai pada tingkatan penyelesaian kasus sengketa pertanahan terlebih dahulu harus dianalisis sebab-sebab terjadinya kasus sengketa pertanahan, sehingga dalam menyelesaikan kasus tersebut dapat dilakukan dengan pendekatan yang sesuai dengan karakter kasus yang dihadapi, adapun sebab-sebab terjadinya sengketa pertanahan yakni:

1. Sengketa pertanahan biasanya diketahui oleh Badan Pertanahan Nasional dengan adanya Pengaduan.
2. Adanya pengaduan ditindaklanjuti dengan mengidentifikasi masalah, untuk mengenali masalah tersebut menjadi kewenangan Badan Pertanahan Nasional atau kewenangan instansi lainnya
3. Meneliti permasalahan yang menjadi kewenangan Badan Pertanahan Nasional, untuk membuktikan kebenaran pengaduan, serta menentukan apakah pengaduan yang bersangkutan beralasan untuk diproses lebih lanjut.

4. Jika hasil penelitian perlu ditindaklanjuti dengan pemeriksaan data fisik dan administrasi serta yuridis, maka kepala kantor pertanahan dapat mengambil langkah-langkah pengamanan berupa pencegahan mutasi (Status quo).
5. Jika permasalahan bersifat strategis, maka diperlukan pembentukan tim terpadu dari beberapa unit kerja, jika bersifat politis, sosial, ekonomis, maka tim melibatkan lembaga lain, seperti Dewan Perwakilan Rakyat (DPR). Departemen dalam Negeri (DEPDAGR), Pemerintah Daerah (PEMDA) dan Instansi terkait lainnya.
6. Tim akan menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian.

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non departemen yang mempunyai bidang tugas dibidang pertanahan dengan unit kerjanya, yaitu kantor wilayah BPN di tiap-tiap Provinsi dan di daerah Kabupaten/Kota yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. lembaga tersebut dibentuk berdasarkan surat keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 tahun 1988 yang bertugas membantu presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah,

pengukuran dan pendaftaran tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Presiden.

Adapun beberapa fungsi dari BPN selaku lembaga yang bekerja dibidang pertanahan, maka disini dapat kita lihat fungsi dan peran dari lembaga tersebut yakni :

1. Merumuskan kebijakan dan perencanaan penguasaan dan penggunaan tanah.
2. Merumuskan kebijakan dan perencanaan pengaturan pemilikan tanah dengan prinsip-prinsip bahwa tanah mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam UUPA.
3. Melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah dalam rangka memelihara tertib administrasi di bidang pertanahan.
4. Melaksanakan penelitian dan pengembangan dibidang serta pendidikan dan latihan tenaga-tenaga yang diperlukan dibidang administrasi pertanahan.
5. Menelaah dan mengolah data untuk menyelesaikan perkara di bidang pertanahan.
6. Menampung gugatan-gugatan, menyiapkan bahan memori jawaban, memori/kontrak memori banding, memori/kontrak memori kasasi, memori/kontrak memori peninjauan kembali atas perkara yang

diajukan melalui peradilan terhadap perorangan dan badan hukum yang merugikan Negara.

7. Mengumpulkan data masalah dan sengketa pertanahan.
8. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan mengenai penyelesaian sengketa hak atas tanah.
9. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi dan berdasarkan kekuatan putusan peradilan.
10. Melaksanakan dokumentasi.

Demi memperlancar kerja BPN dalam proses pendaftaran hak atas tanah maka terdapat pula pejabat pembuat akta tanah sebagaimana yang telah diamankan oleh peraturan pemerintah Nomor 37 tahun 1998 yang pada dasarnya mempunyai peranan yang sangat penting dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu dengan membuat alat bukti mengenai telah terjadinya perbuatan hukum menyangkut sebidang tanah tertentu yang kemudian dijadikan dasar untuk mendaftarkan perubahan data yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu, dengan ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka korelasi lembaga jabatan pejabat pembuat akta tanah dengan pelaksanaan administrasi pertanahan semakin jelas. hal ini terlihat adanya kewajiban bagi PPAT untuk dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak

tanggal penandatanganan akta tentang adanya peralihan atau pembebanan hak atas tanah mendaftarkan akta tersebut pada kantor pertanahan setempat. dalam Pasal 1 angka 25 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pejabat pembuat akta tanah diartikan sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu serta melakukan lindakan membantu kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan tugas pendaftaran tanah dengan membuat akta mengenai pembuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data yuridis.

Pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa hak atas tanah yang disebabkan surat keputusan pemberian hak dan atau sertifikat hak atas tanah yang merupakan "Beschikking" atau keputusan pejabat tata usaha negara yang diterbitkan oleh Kepala BPN atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengandung cacat dan merugikan salah satu pihak tertentu.

Pembatalan hak atas tanah sebagaimana di maksud yakni, suatu bentuk penyelesaian sengketa lewat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (disingkat PTUN), yaitu majelis hakim mengeluarkan surat putusan kepada kepala BPN setempat untuk mencabut sertifikat hak atas

tanah. dalam proses penyelesaian sengketa sebagaimana pada tingkatan PTUN maka dalam sengketa itu para pihak harus membuktikan bahwa ada keterkaitan pihak pejabat atau lembaga tata usaha negara atau pejabat badan pertanahan yang mengeluarkan suatu surat bukti otentik, yang membuktikan bahwa lembaga tata usaha tersebut dapat dituntut.

Dalam proses pembatalan pemberian hak atas tanah terdapat antinomi norma hukum antara BPN dan PTUN, sehingga terkadang proses pembatalan hak atas tanah oleh kedua lembaga ini dirasakan saling bertindih antara keputusan BPN yang dalam Pasal 1 Permeneq Agraria/ Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang tata cara penanganan sengketa pertanahan, yang salah satu proses penyelesaiannya itu melalui pembatalan pemberian hak atas tanah. kemudian dengan kewenangan PTUN yang merupakan kompetensi absolut peradilan tata usaha negara. yang berlandaskan pada Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (KPTUN).

Adanya pertentangan atau konflik norma hukum dalam pembatalan pemberian hak atas tanah tersebut di atas, terlihat semakin tidak adanya kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa di bidang pertanahan. di satu sisi sengketa pertanahan dapat di selesaikan oleh PTUN, namun di sisi lain sengketa hukum di bidang pertanahan dapat diselesaikan oleh BPN. Dilihat dari prosedurnya, penyelesaian sengketa pertanahan oleh badan pertanahan nampaknya lebih praktis di banding

penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan. Dibalik itu secara objektif dapat dipahami mengingat badan pertanahan merupakan satu-satunya badan yang berwenang menerbitkan sertifikat hak atas tanah. dengan demikian ia lebih memahami bagaimana tata cara menerbitkan sertifikat dan bagaimana memahami sertifikat yang cacat hukum administratif, meskipun akhir penyelesaian masih dapat diajukan gugatan melalui pengadilan.

Dalam proses pembatalan hak atas tanah sebagai bagian dari bentuk penyelesaian sengketa pada pengadilan sebagaimana kasus sengketa yang sering di tangani pada PTUN, biasanya apabila pada kasus sengketa sertifikat ganda yang sudah sampai pada penentuan putusan mengenai status hukum tetap, maka majelis hakim dengan berdasarkan putusan yang telah inkra akan memerintahkan pembatalan hak atas tanah melalui kepala badan pertanahan setempat, adapun dua macam pembatalan hak atas tanah sebagaimana yang biasanya diterapkan oleh mejelis hakim pada PTUN ialah :

1. Dilakukan sebagai pelaksanaan keputusan pengadilan, pada prinsipnya merupakan bentuk dari eksekusi administrasi berkenaan dengan status subyek dan obyek tanah sengketa, sedangkan eksekusi fisik dilakukan oleh aparat pada pengadilan negeri.

2. Dilakukan karena terdapat cacat administrasi dalam proses penerbitannya, misalnya terdapat kesalahan dalam penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subyek hak, kesalahan obyek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, tumpang tindih hak, kesalahan data fisik dan data yuridis, dan kesalahan administrasi lainnya.

Dalam praktek pembatalan hak atas tanah sebagaimana di terapkan oleh BPN sebagai salah satu tugas dan kewenangannya hanya dapat dilakukan apabila pembatalan hak atas tanah tersebut dengan alasan cacat hukum administrasi. Tetapi, hal tersebut tidak secara langsung dapat mengakhiri suatu persengketaan, oleh karena putusan BPN dalam penyelesaian sengketa pertanahan masih dapat diajukan gugatan melalui PTUN oleh warga masyarakat yang tidak puas dengan putusan tersebut dan sengketa ini kemudian disebut sengketa administrasi.

BAB 3

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian

3.1.1 Keadaan Geografis

Sesuai SK Gubernur Provinsi Maluku Nomor 288 Tahun 2002, maka secara administratif Provinsi Maluku terbagi atas 5 (lima) Kabupaten/Kota, 42 Kecamatan dan 875 Desa/Kelurahan, kemudian dimekarkan lagi dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Seram Bagian Timur (SBT), Seram Bagian Barat (SBB), dan Kabupaten Aru. Sehingga secara administratif Provinsi Maluku terbagi atas 8 Kabupaten/Kota, 57 Kecamatan, 843 Desa dan 30 Kelurahan. yakni :

1. Kabupaten Maluku Tenggara
2. Maluku Tenggara Barat
3. Kabupaten Maluku Tengah
4. Kabupaten Seram Bagian Timur
5. Kabupaten Bagian Barat
6. Kabupaten Buru
7. Kabupaten Kepulauan Aru

Kemudian apabila dilihat jumlah Kecamatan yang berada dalam Kota

Ambon Provinsi Maluku yakni :

1. Kecamatan Sirimau
2. Kecamatan Nusaniwe
3. Kecamatan Teluk Ambon Baguala
4. Kecamatan Leihitu
5. Kecamatan Salahutu

Luas wilayah Provinsi Maluku secara keseluruhan adalah 581.376 km², terdiri dari luas lautan 527.191 km² dan luas daratan 54.185 km². dengan kata lain sekitar 90 persen wilayah Provinsi Maluku adalah lautan. menurut letak astronomis, maka wilayah Provinsi Maluku terletak antara 2 ° 30 -9 ° lintang selatan dan 124 ° - 136 ° bujur timur.

Provinsi Maluku merupakan daerah kepulauan yang terdiri dari 559 pulau dan dari sejumlah pulau tersebut, terdapat beberapa pulau yang tergolong pulau besar.

Daratan propinsi maluku tidak terlepas dari gugusan gunung dan danau yang terdapat hamper di seluruh kabupaten dan kota, yang berjumlah 4 (empat) gunung dan 11 (sebelas) danau. Adapun gunung yang tertinggi adalah gunung binaya dengan ketinggian 3.055 M, terletak di pulau seram, kabupaten maluku tengah.

1. Letak dan Batas Wilayah

Bila diteliti peta Kecamatan Sirimau, jelas terlihat wilayah Kecamatan

Sirimau berada pada sebagian kecil wilayah pulau Ambon, di mana pada bagian

Ujara berbatasan dengan Teluk Ambon Baguala, sebelah Selatan berbatasan dengan Laut Banda (Kabupaten Maluku Tengah) sebelah Timur berbatasan dengan Kelurahan Silale (Kecamatan Nusaniwe) dan sebelah Barat berbatasan dengan Desa Halong, Kecamatan Teluk Ambon Baguala

Tabel 1

**Letak dan Batas Wilayah Kecamatan Sirimau
Kota Ambon Provinsi Maluku**

Kecamatan	Batas Wilayah	
SIRIMAU	Sebelah Utara	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Teluk Ambon Baguala Wilayah Kota Ambon
	Sebelah Selatan	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Laut Banda
	Sebelah Timur	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kelurahan Urimessing dan Kelurahan Silale Wilayah Kecamatan Nusaniwe
	Sebelah Barat	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Desa Halong Wilayah Kecamatan Teluk Ambon Baguala

Sumber Data : Kantor Badan Statatistik Provinsi Maluku 2007

Tampak dari tabel batas wilayah Kecamatan Sirimau sebagaimana yang tampak pada tabel diatas , bahwa wilayah Sebelah Utara Kecamatan Sirimau berbatasan langsung dengan Kota Ambon atau yang biasa dikenal dengan Teluk Ambon Baguala, kemudian pada Sebelah Selatan berbatasan dengan Laut Banda kemudian Sebelah Timur berbatasan dengan Kelurahan Urimessing dan Kelurahan Silale yakni masuk dalam wilayah Kecamatan Nusaniwe, dan Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Halong yakni masuk dalam wilayah Kecamatan

Teluk Ambon Baguala. Dari gambaran batas wilayah diatas, maka dapat di simpulkan bahwa wilayah Kecamatan Sirimau adalah daerah yang paling dekat dengan Ibu Kota Provinsi Maluku.

2. Luas dan Jarak

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1979, dan sesuai dengan hasil survei tata guna tanah Tahun 1980, luas wilayah Kecamatan yang ada pada

Kota Ambon Provinsi Maluku tercatat 112,31 km², seperti terlihat pada tabel.

Tabel. 2
Luas Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku
Dirinci per Desa/Kelurahan

No	Nama desa/kelurahan	Luas (km ²)
1.	Naku	5,00
2.	Kilang	5,00
3.	Hukurila	7,50
4.	Erna	3,00
5.	Hatajai	5,00
6.	Soya	59,65
7.	Kel. Waihoka	0,75
8.	Kel. Karang panjang	0,43
9.	Kel. Batu meja	0,85
10.	Kel. Batu gajah	0,45
11.	Kel. Ahusen	0,24
12.	Kel. Honipopu	0,34
13.	Kel. Uritetu	0,35
14.	Kel. Rijali	0,28
15.	Kel. Amantelu	1,15
16.	Batu merah	16,67
17.	Kel. Pandan kasturi	4,00
18.	Hatrive kecil	1,53
19.	Galala	0,12
Kecamatan Sirimau		112,31

Sumber Data : Kantor Badan Statistik Provinsi Maluku 2007

Tabel 3

Jarak Dari Ibu Kota Kecamatan Ke Desa/Kelurahan Dalam
Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku

Kecamatan	Desa/Kelurahan	Jarak (Km)
Sirimau	Naku	13,00
	Kiliang	14,50
	Hukurila	16,00
	Erna	15,00
	Hatalai	11,65
	Soya	5,00
	Kel. Waihoka	2,00
	Kel. Karang panjang	1,20
	Kel. Batu meja	2,50
	Kel. Batu gajah	2,80
	Kel. Ahusen	2,80
	Kel. Honipopu	2,70
	Kel. Uritetu	2,50
	Kel. Rijali	1,20
Kel. Amantelu	0,00	
Batu merah	1,50	
Kel. Pardan kasturi	5,00	
Hative kecil	8,00	
Galala	6,00	

Sumber Data : Dinas Perhubungan Kota Ambon 2007

Sementara jarak dari Ibu Kota Kecamatan Dengan Desa/Kelurahan, maka jarak yang terjauh adalah Desa Hukurila 16,00 Km dan yang terdekat adalah Kelurahan Rijali dan Kelurahan Karang Panjang, sejauh 1,2 Km.

3.1.2 Keadaan Demografi

Menurut registrasi triwulan IV desember 2007 jumlah penduduk Kota Ambon Provinsi Maluku terbagi atas penduduk laki-laki dan perempuan yang dapat dilihat jumlahnya pada tabel berikut :

Tabel 4

Jumlah Penduduk Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku Berdasarkan Jenis Kelamin

No	Tahun	Laki-laki	Perempuan	Rasio Jenis Kelamin
1.	2002	206,287	199,880	103,1
2.	2003	212,544	206,086	103,1
3.	2004	217,720	211,537	103,1
4.	2005	228,137	216,775	103,1
5.	2006	232,247	223,323	104,1
	Jumlah	1096,935	1057,601	

Sumber Data : Kantor Badan Statistik Kota Ambon 2007

Catatan : Hasil Sensus Penduduk Kota Ambon Provinsi Maluku 2007

Dari data tersebut diatas terlihat bahwa jumlah penduduk laki-laki lebih banyak dari jumlah penduduk perempuan, dari tahun 2002 penduduk laki-laki 206,287 jiwa, sedangkan perempuan hanya 199,880 jiwa sampai pada tahun 2006 penduduk laki-laki lebih banyak yaitu 232,247 atau 50,98 persen dari perempuan yaitu 223,323 atau 49,03 persen. Berarti rasio jenis kelamin atau sex ratio penduduk Kecamatan Sirimau Kota Ambon adalah

sebesar 104 artinya setiap seratus penduduk perempuan terdapat 104 penduduk laki-laki.

Jumlah penduduk dan laju pertumbuhan penduduk dari tahun ketahun yaitu : 2002 sampai tahun 2006 terlihat dalam tabel berikut :

Tabel 5
Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan
Penduduk Kecamatan Sirimau Tahun 2002-2006

No	Tahun	Penduduk/jiwa	Laju Pertumbuhan (%)	Ket
1.	2002	406,167	6,57	-
2.	2003	418,630	7,49	-
3.	2004	429,257	8,60	-
4.	2005	444,912	8,75	-
5.	2006	455,570	9,37	-
	Jumlah	2154,536	40,78 %	-

Sumber Data : Kantor Badan Statistik Kota Ambon 2007

Dari data tersebut di atas maka jelas bahwa setiap tahun jumlah penduduk Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku menunjukkan peningkatan, dari hasil sensus penduduk tahun 2006 jumlah penduduk Kota Ambon Provinsi Maluku sebanyak 455,570 jiwa dibandingkan pada tahun 2002 hanya 406,167 jiwa.

Berdasarkan data tersebut laju pertumbuhan penduduk Kota Ambon pada tahun 2002 yaitu 6,57 persen lebih rendah daripada laju pertumbuhan

penduduk dalam dasawarsa 2005-2006 sebesar 8,75 persen sampai 9,37 persen.

Perincian jumlah penduduk perkecamatan, berdasarkan hasil registrasi penduduk pada tahun 2002, Kecamatan Sirimau menduduki peringkat pertama dalam jumlah penduduk 34,316 jiwa (7,03%), sedangkan Kecamatan Nusaniwe 19,820 jiwa, (4,06%) kemudian Kecamatan Salahutu 18,153 jiwa (3,72%) dan Kecamatan Leihitu 17, 135 jiwa (2,53%) dari keseluruhan penduduk, kepadatan penduduk adalah :

$$\frac{499,247}{16,499} = 29 \text{ jiwa / km}^2$$

3.1.3 Keadaan Perkonomian

Sesuai dengan sifat daerah perkotaan, yang merupakan pusat roda perekonomian bagi daerah sekitarnya sehingga membawa dampak terhadap mata pencaharian penduduk. Ciri pokok perekonomian daerah perkotaan adalah bergerak dalam bidang pertanian, industri, perdagangan, hal ini ditunjukkan dari banyaknya penduduk yang memasuki lapangan-lapangan perdagangan sebagai pedagang 16.14 jiwa dan pengusaha 3.474 jiwa, pertanian 27.972 jiwa.

Berdasarkan perkembangan dan arah struktur perekonomian Kota Ambon, usaha pemerintah Kota Ambon Provinsi Maluku telah berupaya secara kesinambungan untuk meningkatkan sarana dan prasarana dengan

melalui pembangunan disegala sektor dalam upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat Maluku sesuai dengan kemampuan kondisi daerah.

Berdasarkan laporan monografi dinamis Kota Ambon Provinsi Maluku triwulan IV Desember 2004 kegiatan penduduk Kecamatan Sirimau ditinjau dari mata pencaharian dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 6

**Mata Pencaharian Penduduk Kecamatan Sirimau
Kota Ambon Provinsi Maluku**

No	Pekerjaan	Jumlah	Persentase (%)	Ket
1.	Nelayan	115.026	75,14	-
2.	Buruh Tani	-	-	-
3.	Petani	1.502	0,89	-
4.	Pengusaha	205	0,13	-
5.	Buruh Industri	-	-	-
6.	Buruh Bangunan	469	0,31	-
7.	Pedagang	11.514	7,52	-
8.	Pengangkutan / Jasa	3.474	2,27	-
9.	Pegawai Negeri Sipil, Sipil ABRI	14.407	9,41	-
10	Pensiunan	6.489	4,24	-
Jumlah		153.086	100,00	-

Sumber Data : Kantor Statistik Kota Ambon 2007

Dari tabel diatas jelas tergambar bahwa penduduk yang bekerja pada bidang kelautan/petani berjumlah 115.026 atau sebanyak (75,14%) hal ini dikarenakan letak wilayah Kecamatan Sirimau bersebelahan pada

wilayah pesisir laut, kemudian pada sektor Buruh Tani tidak terdapat dikarenakan sebagian besar masyarakat Kecamatan Sirimau Berproposisi sebagai Pegawai Negeri Sipil dan ABRI sesuai hasil data yang didapat dari badan statistik Kota Ambon berjumlah 14,407 atau (9,41%), sedangkan dibidang pengangkutan dan jasa 3.474 atau (2,27%), sementara mata pencaharian penduduk sebagai petani berjumlah 1.502 atau (0,89%), kemudian penduduk yang berprofesi sebagai pedagang berjumlah 11.514 atau (7,52%), sementara pensiunan sebanyak 6.489 atau (4,24%), dan yang berprofesi sebagai buruh bangunan berjumlah 469 atau (0,31%). maka dari hasil data yang didapat dari Badan Statistik Kota Ambon, yang menempati urutan pertama yakni pada sektor kelautan/nelayan 115.026 orang (78,14%) kemudian pedagang 11.514 (7,52%), kemudian menyusul pada tingkatan pegawai negeri 14,407 orang (9,41%).

3.2 Faktor Terjadinya Sengketa Sertifikat Ganda Atas Tanah Pasca Kerusakan di Kecamatan Sirimau Kota Ambon.

Pada dasarnya faktor penyebab terjadinya sengketa sertifikat ganda atas tanah pasca kerusakan di Kecamatan Sirimau Kota Ambon, adalah berawal dari tidak adanya kesadaran masyarakat selaku pemilik tanah yang belum memahami pentingnya sertifikat tanah, ataupun belum memahami hukum dan aturan-aturan yang berlaku sehingga sering terjadi sengketa dibidang pertanahan. Akibat dari

kurangnya pemahaman masyarakat tentang hukum dan aturan-aturan yang mengatur dibidang pertanahan sehingga terkadang masyarakat cenderung melakukan suatu pelanggaran yang dapat berakibat pada munculnya sengketa tanah yang berujung pada konflik horisontal sebagaimana yang terjadi pada masyarakat Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku.

Adapun jumlah sengketa hak atas tanah sebagaimana yang terjadi di Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 7

**Jumlah Sengketa Hak Atas Tanah di Kecamatan Sirimau
Kota Ambon Provinsi Maluku**

No	Tahun	Jumlah Kasus	Persentase (%)
1.	2002	34	17
2.	2003	35	18
3.	2004	16	8
4.	2005	34	17
5.	2006	38	19
6.	2007	43	21
Jumlah		200	100

Sumber data: Kantor BPN Kota Ambon 2007.

Berdasarkan tabel diatas bahwa masih terjadi sengketa tanah dihitung dari pasca kerusuhan, tahun 2002 kasus pertanahan yang terjadi sebanyak 34 (17%),

pada tahun 2003 jumlah kasus pertanahan sebanyak 35 (18%), masuk pada tahun 2004 jumlah kasus pertanahan mengalami penurunan sebanyak 16 (8%), pada tahun 2005 jumlah kasus pertanahan naik sampai pada 34 (17%), pada tahun 2006 jumlah kasus pertanahan sebanyak 38 (19%), dan pada tahun 2007 jumlah kasus pertanahan naik hingga 43 (21%). Hal tersebut terjadi karena kurang sadarnya masyarakat akan pentingnya sertifikat tanah sehingga banyak terjadi kasus tanah. Adapun kasus tanah pada Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

Tabel 8

Klasifikasi Kasus Sengketa Tanah yang Terjadi di Kecamatan Sirimau

Kota Ambon Dihitung Dari Tahun 2002-2007

Tahun	Klasifikasi	Jumlah	Diselesaikan	Keterangan
2002-2007	- Sertifikat Ganda	50	12	Pengadilan
	- Sengketa Tanah DATI	86	56	Adat
	- Sengketa Ganti Rugi Tanah Adat	64	37	Pengadilan
Jumlah		200	105	

Sumber Data: Kantor BPN Kota Ambon 2007.

Dilihat dari klasifikasi kasus tanah yang terjadi di Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku dihitung dari Tahun 2002-2007 yakni kasus sengketa sertifikat ganda sebanyak 50, yang kemudian diselesaikan melalui jalur

pengadilan sebanyak 12 kasus, sedangkan kasus sengketa tanah DATI sebanyak 86 yang diselesaikan melalui jalur hukum adat sebanyak 56 kasus, dan kemudian kasus sengketa ganti rugi tanah adat sebanyak 64, yang diselesaikan melalui jalur pengadilan sebanyak 37 kasus.

Kasus sengketa sertifikat ganda yang sampai pada pihak BPN sebanyak 50 yang sampai pada tingkat penyelesaian di pengadilan sebanyak 12 kasus hal ini didasarkan pada kurangnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya sertifikat hak atas tanah apalagi menyangkut hukum, dan minimnya pengetahuan masyarakat tentang lembaga peradilan yang bertugas menyelesaikan kasus yang timbul dalam masyarakat.

Berkaitan dengan kurangnya pemahaman masyarakat menyangkut dengan penerapan hukum pada wilayah Kecamatan Sirimau bapak **Badri Marasabessy** salah seorang aparat penda Provinsi Maluku menyampaikan, (wawancara 15 Desember 2007) bahwa:

Kecenderungan masyarakat lebih memilih menyelesaikan persoalan tanah pada pendekatan hukum adat dikarenakan kurangnya sosialisasi pemerintah menyangkut hukum pada masyarakat sehingga paradigma yang muncul pada masyarakat yakni penyelesaian sengketa tanah lebih baik diselesaikan lewat jalur penyelesaian adat ketimbang melalui jalur pengadilan.

Adapun beberapa faktor penyebab terjadinya sengketa sertifikat ganda pada Kecamatan Sirimau Kota Ambon adalah:

3.2.1 Adanya Pendudukan Tanah Bekas Kerusakan

Adanya penempatan/pendudukan tanah bekas kerusakan adalah merupakan barometer yang bisa kita lihat pada masyarakat maluku pasca kerusakan, dimana pendudukan tanah bekas kerusakan ini berakibat pada terjadinya klaim kepemilikan tanah, yang berdampak pada terjadinya sertifikat ganda.

Dengan adanya kerusakan yang memakan waktu 4 (empat) tahun lamanya, sehingga mengakibatkan terjadi arus pengungsian yang cukup banyak hal ini membutuhkan konsentrasi pemerintah daerah dalam hal penanggulangan pengungsi, sayangnya pemerintah daerah dalam hal ini sebagai penanggung jawab penuh pemerintahan di daerah tidak membuat suatu kebijakan khusus yang mengatur tentang dampak dari konflik yang melanda Provinsi Maluku sehingga terjadi tindakan warga (korban kerusakan) yang secara sepihak mengambil langkah dalam penempatan tenda-tenda pengungsian yang berada diatas tanah bekas rumah yang runtuh dan diatas tanah-tanah kosong yang ditinggalkan pemiliknya. hal ini mengakibatkan masyarakat yang menempati lahan tersebut merasa bahwa tanah tersebut tidak lagi bertujuan sehingga masyarakat leluasa mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya, apalagi dengan adanya sertifikat tanah yang telah dimilikinya, yang diperkuat dengan kesaksian masyarakat sekitar yang memang pada dasarnya mereka tidak

menginginkan pemilik tanah pertama kembali dan menempati tanah tersebut. Indikator ini dapat disimak pada pada table hasil angket yang penulis bagikan kepada masyarakat :

Sehubungan dengan uraian diatas menurut **Abdul Ra'uf** salah seorang tokoh masyarakat yang berdomisili pada Desa Batu Merah (wawancara 10 Desember 2007) bahwa :

Pendudukan tanah secara tidak sah adalah keliru, akan tetapi apabila tanah tersebut diklaim sebagai hak milik itu berarti melanggar hak orang lain, pendudukan tanah sebagaimana yang terjadi pada sebagian masyarakat batu merah, kebun cengkeh, wara, dan sebagian besar daerah lain di Kota Ambon ini, yang kemudian dijadikan sebagai milik dengan mengurus sertifikat adalah merupakan pelanggaran hukum. Apabila kita melihat pada aturan adat yang berlaku pada masyarakat kita, berarti orang yang dengan sengaja menempati tanah hak milik orang lain atau mengklaem tanah itu sebagai miliknya tanpa dasar/bukti yang jelas, maka dia harus dikenakan sanksi yaitu mengganti kerugian yang muncul akibat tindakannya tersebut, yakni diberikan kepada pihak yang merasa dirugikan.

Dari kedua pendapat diatas maka penulis berkesimpulan bahwa pendudukan tanah secara tidak sah dalam pandangan hukum adat maupun hukum posif adalah merupakan sesuatu hal yang tidak bisa dibenarkan, karena merugikan hak individu setiap orang dan dapat merusak citra hukum yang berlaku pada masyarakat kita.

3.2.2 Terjadinya Kesalahan Pengukuran Tanah yang Dilakukan Oleh Badan Pertanahan Pada Saat Melakukan Pendaftaran Tanah.

Kesalahan pengukuran tanah yang dilakukan oleh petugas pengukuran tanah pada saat melakukan pendataan dan atau pendaftaran tanah, biasanya berdampak pada terjadinya sertifikat ganda, hal ini antara lain sebagai akibat kesengajaan ataupun kesalahan penunjukan batas tanah oleh pemohon/pemilik tanah sendiri sewaktu petugas kantor badan pertanahan melakukan pengukuran atas permohonan yang bersangkutan, disamping kesalahan dari kantor pertanahan yang tidak secara cermat membukukan dan memasukkan dalam peta dasar.

Sebagaimana diungkapkan oleh Kepala Kantor BPN Kota Ambon,

Drs. Machlon Helaha. (wawancara 12 Desember 2007) Bahwa:

Dampak dari kesalahan pengukuran tanah yang dilakukan oleh petugas pendataan/pengukuran tanah ini biasanya tidak disadari, akibat dari pengukuran dan perpetaan yang dilakukan oleh petugas itu maka munculah sertifikat dobel atau yang biasanya dikatakan sertifikat ganda, terbitnya sertifikat ganda ini biasanya berakibat pada kepemilikan bidang tanah hak yang saling bertindih, seluruhnya atau sebagian.

Dari pendapat tersebut maka dapat disimpulkan bahwa batas tanah yang ditunjukkan oleh pemohon/pemilik, secara sengaja atau tidak sengaja adalah keliru. Sehingga surat ukur dan atau gambar situasinya menggambarakan batas-batas tanah yang bukan sebenarnya seluruh atau sebagian, karena sebelumnya dilokasi yang lama telah diterbitkan

sertifikat. Akibatnya terdapat lebih dari satu sertifikat yang diterbitkan oleh BPN Kota Ambon.

3.2.3 Terjadinya Jual Beli Tanah Secara Melawan Hukum Oleh Pihak-Pihak yang Tidak Bertanggung Jawab.

Pada kasus sengketa sertifikat ganda atas tanah sebagaimana yang terjadi pada masyarakat Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku pasca kerusuhan, yakni adanya suatu tindakan pelanggaran hukum yang dilakukan oleh masyarakat dengan menjual tanah yang ditinggal pergi oleh pemiliknya kepada orang lain, hal ini rupanya sangat berdampak pada terjadinya sengketa sertifikat ganda. Yaitu pada saat objek tanah tersebut dijual kembali oleh masyarakat, yang kemudian oleh pihak kedua atau yang membeli tanah tersebut akan disertifikatkan (sertifikasi). Dalam proses sertifikasi tanah tersebut melalui kedekatan emosional antara tuan tanah ataupun pihak aparat desa, maka tanah yang tadinya dijual, oleh tuan tanah dikeluarkan surat keterangan (alas Hak) yang dijadikan rujukan oleh pihak pembeli dalam rangka mengurus sertifikat kepemilikan hak atas tanah pada Kantor Badan Pertanahan setempat. Adapun persoalan yang kemudian muncul pada sistem pembukuan tanah yang terdapat pada pihak badan pertanahan Kota Ambon, yakni pada saat kerusuhan yang terjadi rupanya meninggalkan beberapa permasalahan, permasalahan yang paling inti yang terdapat pada

Kantor Badan Pertanahan Kota Ambon ialah musnahnya sebagian besar data-data yang menyangkut dengan pendaftaran tanah, sehingga mengakibatkan tidak tertibnya administrasi pada kantor badan pertanahan sehingga hal ini menjadi peluang bagi sebagian masyarakat yang mengaku sebagai pemilik tanah untuk mendaftarkan tanahnya walaupun tanah tersebut sudah pernah disertifikatkan. Indikator ini dapat dilihat pada hasil angket yang penulis bagikan kepada masyarakat :

Tabel 9

Faktor Penyebab Terjadinya Jual Beli Tanah Secara Melawan Hukum Pasca Kerusuhan di Kecamatan Sirimau Kota Ambon
(N = 75)

	Klasifikasi/Kategori	Frekwensi (F)	Persentasi (%)
a.	Adanya jual beli tanah yang telah ditinggalkan oleh pemiliknya selama bertahun-tahun	48	63
b.	Tanah tersebut dianggap sudah tidak bertuan	27	27
c.	Tidak Tahu	7	10
	Jumlah	75	100

Sumber Data : Hasil Pengolahan Angket Tahun 2007

Dengan melihat table di atas maka dapat diketahui bahwa faktor penyebab terjadinya jual beli tanah secara melawan hukum pasca

kerusakan di Kecamatan Sirimau Kota Ambon adalah, adanya jual beli tanah yang telah di tinggalkan oleh pemiliknya selama bertahun-tahun, hal ini dapat di lihat pada penyebaran angket yang dibagikan kepada 75 orang responden, dan yang menjawab adanya jual beli tanah yang telah di tinggalkan oleh pemiliknya selama bertahun-tahun, sebanyak 48 orang dengan persentasi 63%, sedangkan yang menjawab tanah tersebut di anggap sudah tidak bertuan sebanyak 27 orang dengan persentasi 27%, dan yang menjawab tidak tahu sebanyak 7 orang dengan persentasi 10%. hal ini di karenakan dampak dari kerusakan dan lamanya proses penyelesaian konflik horisontal tersebut sehingga menyebabkan masyarakat yang mengungsi pada saat kerusakan takut kembali ketempat tinggal mereka, sehingga kelompok masyarakat yang menguasai wilayah-wilayah tempat terjadinya kerusakan tersebut leluasa mengklaim sebagai pemilik atas tanah yang telah ditinggalkan tersebut.

Menurut hasil wawancara penulis dengan kepala sub bagian pengkajian dan penyelesaian masalah pertanahan, pada Kantor BPN Kota Ambon, Bapak **Jemli Rehala** (wawancara 12 Desember 2007) mengatakan bahwa:

Dampak dari kerusakan yang terjadi di Kota Ambon bukan hanya berdampak pada terjadinya krisis pembangunan dan ekonomi masyarakat Maluku, akan tetapi dampak yang dirasakan oleh pihak BPN sendiri cukup rumit, adanya beberapa dokumen penting menyangkut data pendaftaran tanah dan peta lokasi tanah-tanah Kota Ambon juga musnah, sehingga berakibat pada terjadinya

kesalahan administrasi dan menjadi potensi sendiri bagi hadirnya sertifikat ganda atas tanah-tanah milik masyarakat yang sudah disertifikasikan.

Sementara pada segmen wawancara penulis dengan Kepala Desa Batu Merah, Bapak **H. Awath Ternate**. (wawancara 13 Desember 2007).

Bahwa:

Terjadinya jual beli tanah secara melawan hukum banyak terjadi pasca kerusuhan, dimana masyarakat pemilik tanah yang sah setelah meninggalkan tanahnya pada saat terjadi kerusuhan, yang kemudian pasca kerusuhan ada tetangga/masyarakat yang bersebelahan dengan tanah tersebut menjual kembali tanah itu kepada orang lain tanpa sepengetahuan pemilik sah tanah tersebut. Dampak dari penjualan tanah secara tidak sah tersebut biasanya berakibat pada terjadinya sengketa tanah yang berujung pada konflik horisontal.

Dari kedua pendapat tersebut maka dapat dikatakan bahwa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa sertifikat ganda sebagian besar disebabkan kelalaian pendataan yang dilakukan oleh petugas BPN Kota Ambon disatu sisi, disisi lain tingkat kesadaran warga atas hak orang lain masih sangat rendah sehingga upaya klaim hak milik atas hak milik yang lain kerap kali terjadi. Untuk lebih memperkuat argumen yang di bahas diatas maka indikator penyebab terjadinya sertifikat ganda tersebut dapat disimak pada tabel hasil angket yang penulis bagikan pada masyarakat:

Tabel 10

**Faktor Penyebab Terjadinya Sertifikat Ganda atas Tanah
Pasca Kerusakan di Kecamatan Sirimau Kota Ambon
(N = 75)**

Klasifikasi/Kategori	Frekwensi (F)	Persentase (%)
a. Adanya pendudukan tanah bekas kerusakan.	15	20
b. Kesalahan pengukuran tanah yang dilakukan oleh BPN saat melakukan pendaftaran tanah.	40	54
c. Terjadinya jual beli tanah secara melawan hukum oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.	20	26
Jumlah	75	100

Sumber Data: Hasil Pengolahan Angket Tahun 2007

Dengan melihat tabel diatas maka dapat diketahui bahwa faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda pada masyarakat Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku, adalah akibat dari terjadinya jual beli tanah secara melawan hukum oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Hal ini dapat dilihat dari hasil penyebaran angket kepada 75 orang responden, dan yang menjawab adanya

pendudukan tanah secara tidak sah 15 orang, dengan persentase 20%, sedangkan yang menjawab kesalahan pengukuran tanah yang dilakukan oleh BPN saat melakukan pendaftaran tanah sebanyak 40 orang, dengan persentase 54%, dan yang menjawab terjadinya jual beli tanah secara melawan hukum oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab sebanyak 20 orang, dengan persentase 26%. Hal ini dikarenakan pengaruh dari kerusakan yang terjadi mengakibatkan banyak masyarakat yang meniggalkan tanahnya, yang kemudian dijual kembali oleh masyarakat setempat.

Dengan melihat hasil persentase tabel diatas, penulis menganalisa dengan kondisi lapangan menyangkut dengan beberapa kasus pertanahan yang muncul pasca kerusakan di Kota Ambon maka dengan demikian faktor penyebab terjadinya sengketa sertifikat ganda atas tanah pasca kerusakan pada masyarakat Kecamatan Sirimau Kota Ambon adalah akibat dari ketiga faktor diatas, penulis melihat bahwa dari ketiga faktor diatas rupanya sama-sama mempunyai peran yang sangat penting dan rupanya mempunyai potensi yang dapat mengakibatkan konflik horisontal pada masyarakat.

Terkait dengan faktor terjadinya sertifikat ganda di Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku. sekretaris Desa Batu Merah,

Bapak **M. Saleh Kiat, S.Sos** (wawancara 13 Desember 2007).

Mengatakan Bahwa:

Adapun terjadinya sertifikat ganda yang dikeluarkan oleh pihak BPN tidak terlepas dari kurang telitnya petugas pengukuran tanah disaat mengukur tanah, terjadinya sertifikat ganda inipun biasanya terjadi akibat petugas pengukuran tanah tidak berani masuk pada wilayah atau daerah yang belum kondusif sehingga terjadi praktek terka-terka dalam hal menentukan batas-batas tanah, sehingga dapat saja menjadi awal dari munculnya sertifikat ganda.

Hal senada disampaikan oleh bapak **Burhan Atamimi**, salah seorang tokoh masyarakat yang berdomisili di Kelurahan Hative Kecil (wawancara 15 Desember 2007) bahwa:

Sertifikat ganda dapat saja terjadi pada sebagian tanah dan atau keseluruhan tanah milik warga, hal ini akibat adanya praktek jual beli tanah oleh orang yang tidak berhak (bukan milik), dan juga dapat saja terjadi akibat kesalahan pengukuran tanah yang dilakukan oleh petugas pada saat melakukan pengukuran tanah yang berakibat pada munculnya sertifikat ganda.

Sertifikat ganda atas tanah dapat saja terjadi, hal ini tidak terlepas dari dampak kerusakan yang menyisakan berbagai persoalan besar yang berakibat pada terpuruknya sistem administrasi pada kantor pertanahan Kota Ambon, kesalahan administrasi yang secara sengaja ataupun tidak telah mengakibatkan munculnya beberapa kasus baru dibidang pertanahan, salah satunya kasus sertifikat ganda yang olehnya itu memerlukan konsentrasi khusus dalam hal penanganannya.

3.3 Tata Cara Penyelesaian Sengketa Antara Para Pihak Mengenai Sertifikat

Ganda Atas Tanah Pasca Kerusakan di Kecamatan Sirimau Kota Ambon.

Adapun beberapa bentuk pendekatan penyelesaian sengketa tanah yang biasanya ditempuh oleh masyarakat Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku pada saat bersengketa yaitu:

3.3.1 Penyelesaian Sengketa Tanah Secara Hukum Adat

Dalam proses penyelesaian sengketa tanah melalui jalur hukum adat biasanya ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh pemilik tanah, yakni tanah yang disengketakan adalah berstatus tanah Adat ataupun berkaitan dengan masalah tapal batas antara desa yang satu dengan desa yang lain, maka dalam hal bentuk penyelesaian masalah tersebut masyarakat lebih cenderung melakukan pendekatan hukum adat dalam penyelesaian adat, masyarakat yang bersengketa akan dipanggil oleh Kepala Desa/Kepala Saniri, atau pemangku adat, untuk mendengarkan keterangan dari mereka sekaligus meminta bukti-bukti.

Dalam proses penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan dengan pendekatan hukum adat sebagaimana yang dilakukan oleh masyarakat hukum Adat Saniri Desa Batu Merah, maka hal tersebut dapat dilihat pada penyebaran angket yang di sebarakan mada masyarakat pada Kecamatan Sirimau dalam rangka untuk mengetahui kasus sengketa apa

saja yang dapat diselesaikan melalui jalur hukum adat pada Adat Saniri Desa Batu Merah Yakni:

Tabel 11

Jenis Sengketa yang Dapat di Selesaikan Melalui Jalur Adat Pada Negeri Adat Saniri Batu Merah (N = 75)

Klasifikasi/Kategori	Frekwensi (F)	Persentasi (%)
a. Penyelesaian sengketa tanah ulayat antara desa dengan desa Penyelesaian sengketa tanah	46	62
b. Penyelesaian sengketa tanah DATI	24	32
c. Penyelesaian sengketa Sertifikat Ganda Atas Tanah	5	6
Jumlah	75	100

Sumber Data : Hasil Pengolahan Angket Tahun 2007

Dengan melihat tabel di atas maka dapat diketahui bahwa yang dikategori sebagai kasus yang dapat diselesaikan melalui jalur hukum adapt ialah kasus-kasus sengketa tanah yang dikategorikan mempunyai hubungan sebab akibat dengan adat, seperti sengketa tanah ulayat antara desa dengan desa, dan sengketa tanah DATI. hal ini dapat dilihat pada penyebaran angket kepada 75 orang responden, dan yang menjawab penyelesaian sengketa tanah ulayat antara desa dengan desa sebanyak 46

orang, dengan persentasi 62%, kemudian yang menjawab penyelesaian sengketa tanah DATI sebanyak 24 orang, dengan persentasi 32%, dan yang menjawab penyelesaian sengketa sertifikat ganda atas tanah sebanyak 5 orang, dengan persentasi 6%. maka apabila disimpulkan dari hasil olah angket diatas maka, kecenderungan penyelesaian sengketa tanah melalui jalur hukum adat ialah sengketa-sengketa tanah yang berhubungan sebab akibat dengan adat, akan tetapi sengketa sertifikat ganda atas tanah sudah diselesaikan melalui jalur pengadilan.

Sebagaimana wawancara penulis dengan Kepala Desa Batu Merah

Bapak H. Awath Ternate (wawancara 13 Desember 2007), bahwa:

Dalam penyelesaian sengketa tanah, biasanya kami melakukan pendekatan kekeluargaan dimana kami memanggil kedua belah pihak masyarakat yang bersengketa dan meminta bukti-bukti/alas hak yang sah tentang kepemilikan tanah tersebut, adapun bukti bukti yang dapat kami minta adalah:

1. Surat tanda bukti pelepasan hak dari Kepala dati setempat.
2. Surat jual beli yang sah.
3. Surat pengangkatan dari kepala dati setempat.
4. Registrasi dari dati setempat.

Setelah ada bukti-bukti dan keterangan-keterangan maka kami akan mengadakan sidang saniri/sidang negeri, dalam sidang saniri ini maka melalui bukti-bukti dan berbekal keterangan-keterangan dari pihak saksi yang diperkuat melalui pengkajian asal usul tanah tersebut maka kami akan keluar keputusan adat sesuai dengan bukti-bukti dan keterangan dari saksi-saksi. Bagi pihak yang kalah dalam sidang saniri dia akan diberikan kesempatan melanjutkan perkara ini lewat jalur pengadilan atau jalur hukum apabila ada timbul rasa tidak puas.

Demi menghindari praktek jual beli tanah secara melawan hukum menurut Sekretaris Desa Batu Merah Bapak **M. Saleh Kiat, S.Sos** (wawancara 13 Desember 2007). Telah dikeluarkan Maklumat Negeri Adat Batu Merah menyangkut jual beli Rumah dan Tanah yakni:

Bila mana masyarakat yang hendak menjual rumah dan tanah di negeri induk, maka diwajibkan supaya diberitahukan kepada negeri induk untuk selanjutnya dielalng kepada ahli waris lainnya. hal ini dimaksudkan agar satu saat tidak terjadi sengketa jual beli rumah dan tanah secara melawan hukum dan agar supaya segala bentuk aktifitas masyarakat yang berkaitan dengan aturan adat bisa terkontrol oleh pihak negeri induk saniri.

Dari maklumat di atas maka dapat diharapkan menjadi acuan hukum bagi masyarakat yang berkepentingan dalam proses transaksi jual beli rumah dan tanah. Selain itu menjadi suatu aturan yang dapat meminimalisir terjadinya sengketa tanah adat yang berada pada wilayah pemerintahan Adat Batu Merah. Adapun beberapa kasus sengketa dibidang pertanahan yang pernah ditangani oleh pihak pemerintahan Negeri Adat Batu Merah dapat klasifikasikan sebagai berikut:

Tabel 12

**Klasifikasi Kasus Sengketa Tanah Yang Diselesaikan Pada
Negeri Adat Saniri Desa Batu Merah**

No	Yang Bersengketa	Klasifikasi	Tahun
1.	Dati Masaoi → Dati Maliulu	Perebutan Hak Milik Atas Tanah Dati	2004
2.	Lebeharria → Hative Kecil	Tapal Batas Antar Dusun	2004
3.	Dati Masaoi → Dati Hatala	Perebutan Hak Milik Atas Tanah Dati	2006

Sumber Data : Kantor Desa Batu Merah 2007

Sebagaimana terlihat dalam tabel diatas dalam poin pertama kasus perebutan hak milik atas tanah antara Dati Masaoi dan Dati Maliulu adalah diselesaikan berdasarkan keputusan rapat saniri yang kemudian dimenangkan oleh Dati Masaoi, hal ini didasarkan pada bukti-bukti hak (alas hak) yang dihadirkan oleh pihak Dati Masaoi dan berdasarkan kesaksian dari beberapa saksi adat yang kemudian tidak dapat dibantah oleh pihak Dati Maliulu.

Berkaitan dengan permasalahan kasus tanah adat yang terdapat pada masyarakat Kecamatan Sirimau Kota Ambon, menurut **Halim** salah seorang penduduk pemilik tanah pada Kecamatan Sirimau Kota Ambon (wawancara 10 Desember 2007) menyatakan bahwa:

Penyelesaian terhadap kasus tanah yang terjadi pada masyarakat, kami tidak pernah menyelesaikan kepengadilan, biasanya kami

selesaikan secara damai atau kekeluargaan, tidak diselesaikan secara hukum, tetapi apabila ada yang merasa tidak puas kami menyelesaikan melalui hukum adat yang berlaku di daerah kami. Maka dapat diselesaikan di pengadilan.

Berdasarkan hasil pengamatan penulis, penyelesaian konflik dan sengketa pertanahan di Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku masih dilakukan melalui pendekatan paradigma hukum normatif (tertulis) semata. Dimana penulis melihat pada hal ternyata pendekatan penyelesaian sengketa pertanahan tersebut, dalam tataran empiris kurang berhasil. Akar permasalahannya adalah pendekatan paradigma hukum normatif (hukum tertulis) alias hukum modern semata yang bersifat legal positivistic, akan mengakibatkan hancurnya substansi norma hukum yang diyakini dan dipatuhi oleh masyarakat hukum adat setempat. Oleh karena itu, dalam penyelesaian konflik dan sengketa pertanahan harus dibangunkan dengan paradigma "moral". Pihak yang mempunyai posisi tawar yang kuat harus mengamalkan kejujuran, pengendalian diri, dan mengurangi sifat keakuan (selfishness). Sedangkan paradigma moral yang dimaksudkan adalah akhlak yang baik/mulia (akhlak al-karimah), yang menyentuh semua sendi-sendi kehidupan bagi siapapun, di manapun, dan kapanpun. Moral religius ini dari sisi sifatnya yang realistik mengandung kebebasan, kelebihan maupun kelemahan yang melekat pada diri setiap manusia. Oleh karena itu, dalam setiap penyelesaian konflik, sengketa dan perkara pertanahan diharapkan paradigma moral lebih dikedepankan,

ketimbang paradigma hukum. Sifat merasa dirinya paling benar, paling baik, merasa bisa harus ditinggalkan. Dengan demikian, dalam penyelesaian konflik, sengketa dan perkara pertanahan tidak akan lagi terjadi dan tidak jatuh korban-korban kebijakan, yang belum jelas dari perlindungan hukumnya.

3.3.2 Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Melalui Jalur Pengadilan

Dalam penyelesaian perkara sengketa sertifikat tanah pada pengadilan terdapat dua lembaga hukum yang dapat ditempuh, yakni apabila sengketa tanah yang melibatkan para pihak saja maka alternatif hukum yang dapat dipilih adalah melakukan gugatan perdata lewat Pengadilan Negeri (PN), sedangkan apabila sengketa tersebut melibatkan BPN sebagai lembaga tata usaha negara maka penyelesaian sengketa tersebut dapat saja di lakukan pada PTUN. Karena yang menjadi objek PTUN adalah Keputusan Tata Usaha Negara (Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara). Sertifikat Hak atas Tanah yang berhak mengeluarkan adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), dikarenakan BPN merupakan Jabatan Tata Usaha Negara, sehingga jika ada sengketa terhadap Sertifikat Hak atas Tanah yang berhak memeriksa dan mengadili adalah PTUN (kompetensi/kewenangan absolute). Sesuai dengan Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986 yakni gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 hari sejak

diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara

Terdapat pula penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan pada tingkatan BPN yakni setelah melakukan penanganan/pemeriksaan atas berkas-berkas tanah pada subjek hak yang melakukan keberatan maka BPN dapat melakukan pembatalan hak atas tanah sebagai akibat dari kesalahan administrasi, hal ini merupakan salah satu upaya dan bentuk kewenangan yang dapat ditempuh oleh BPN dalam hal penyelesaian sengketa antara para pihak yang melakukan keberatan kepada BPN. Akan tetapi dengan keluarnya keputusan kepala BPN dalam hal pembatalan hak atas tanah sebagai upaya penyelesaian sengketa tersebut kalau timbul rasa tidak puas dengan putusan itu, maka pihak yang merasa dirugikan dapat saja melakukan upaya hukum melalui PTUN sebagai bagian dari upaya penyelesaian sengketa administrasi demi memperjelas status kepemilikan yang sah atas dasar putusan pejabat tata usaha negara tersebut.

Berkaitan dengan adanya proses penyelesaian sengketa sertifikat ganda sebagaimana yang terjadi pada masyarakat Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku, maka hal ini dapat dilihat pada hasil angket yang penulis bagikan pada masyarakat.

Tabel 13
Tingkat Penyelesaian Sengketa Tanah yang di Tempuh Oleh
Masyarakat Kecamatan Sirimau Kota Ambon
(N = 75)

Klasifikasi	Frekwensi (F)	Persentase (%)
a. Diselesaikan di pengadilan	50	67
b. Diselesaikan secara hukum adat	15	20
c. Diselesaikan secara kekeluargaan	10	13
Jumlah	75	100

Sumber Data: Hasil Pengolahan Angket Tahun 2007

Dari data tersebut di lihat bahwa dalam penyelesaian sengketa sertifikat ganda atas tanah, di Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku, penduduk lebih cenderung menyelesaikan kasus tanah di pengadilan dengan melihat angket yang disebar untuk penduduk berjumlah 75, bahwa data yang dikumpulkan yang menyelesaikan kasus di pengadilan berjumlah 50 orang dengan persentase 67% sedangkan yang di selesaikan kasusnya secara adat hanya 15 orang dengan persentase 20%, kemudian yang menjawab diselesaikan secara kekeluargaan sebanyak 10 orang dengan persentase 13%. Hal ini disebabkan karena penduduk yang bersengketa lebih banyak memilih menyelesaikan sengketa pertanahan tersebut di pengadilan dibandingkan secara adat ataupun secara kekeluargaan, dikarenakan bentuk

penyelesaian yang dirasakan masyarakat apabila menempuh penyelesaian secara adat ataupun secara kekeluargaan dirasakan tidak mempunyai kekuatan hukum, artinya kapanpun para pihak yang terlibat dalam perjanjian perdamaian itu dapat saja melanggar, adapun penyelesaian yang dilakukan oleh masyarakat dengan menempuh jalur hukum adat apabila tanah yang disengketakan adalah tanah yang berstatus tanah adat. Berbeda dengan melakukan penyelesaian sengketa pertanahan pada jalur pengadilan, penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan maka akan mempunyai kepastian hukum mengenai status kepemilikan yang sah atas bidang tanah yang disengketakan.

Dengan demikian cara yang digunakan untuk menyelesaikan sengketa tanah di wilayah Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku adalah, apabila sengketa yang berkaitan dengan tanah adat maka diselesaikan melalui lembaga hukum adat setempat (saniri), artinya diselesaikan dengan cara musyawarah untuk mengambil satu kata mufakat dikarenakan tanah yang menjadi objek sengketa adalah tanah adat, maka penyelesaiannya hanya dilakukan secara kekeluargaan saja yang dihadiri oleh kepala desa (ketua saniri), dan atau kepala persekutuan setempat, tokoh masyarakat serta penduduk setempat yang menjadi anggota persekutuan desa. Dengan mengadakan pertemuan dengan penduduk yang bersengketa dan melalui kepala desa atau ketua

persekutuan DATI setempat seraya meminta bukti-bukti kepemilikan yang sah atas tanah tersebut (alas hak), dan mendengarkan kesaksian-kesaksian dari masyarakat, kemudian dari bukti-bukti dan kesaksian-kesaksian yang ada maka kepala desa (kepala saniri) memberikan solusi untuk menyelesaikan kasus tanah tersebut. Dan, kepada pihak yang dianggap telah melakukan pelanggaran adat maka akan diberikan sanksi sebagaimana yang diatur dalam hukum adat pada negeri adat tersebut. Sedangkan apabila tanah tersebut bukan berstatus tanah adat, maka dapat diselesaikan melalui jalur hukum positif dan dilaksanakan melalui berbagai tahapan untuk sampai ke persidangan yakni pengadilan.

Sebagaimana kasus sengketa sertifikat ganda yang terjadi di Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku, pada bab ini penulis ingin mengilustrasikan hasil pantauan penulis pada sebuah kasus sengketa sertifikat ganda yang terjadi di Kecamatan Sirimau Jl. Tanah Rata Galunggung, Desa Batu Merah Kota Ambon. Status dari sengketa tersebut masih pada tingkatan keberatan pada pihak BPN Kota Ambon.

1. Sertifikat yang pertama Nomor: 25.05.01.09.1.00334 terdaftar Tahun 1982 atas Nama **Butje Tutuarima** dengan luas tanah 458 m² (pemilik sertifikat pertama) berdasarkan surat ukur tanah Nomor: 02 Tahun 2003 (sertifikat terlampir). Melakukan upaya keberatan kepada pihak BPN atas terbimya sertifikat hak milik atas tanah

dengan Nomor: 25.05.01.09.1.01180 terbitan Tahun 2002 atas nama **Zaki Abdul Razak Pelupesy** dengan luas tanah 304 m² (pemilik sertifikat kedua) surat ukur Nomor: 140 tertanggal 15 oktober 2002 (sertifikat terlampir).

2. Dalam hal kasus sengketa sertifikat ganda sebagaimana tersebut diatas maka pihak BPN sebagai lembaga yang bertugas di bidang pertanahan melakukan pengkajian terhadap kasus tersebut dibawah bidang sub seksi penyelesaian masalah pertanahan. Dalam penanganan kasus sengketa tersebut ada beberapa hal yang harus diperhatikan, menurut Bapak **Jemli Rehala** Kepala Sub Bagian Pengkajian dan Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor BPN Kota Ambon. (wawancara 12 Desember 2007) menyampaikan bahwa:

Kasus sengketa sertifikat ganda yang masuk pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon tersebut sementara dalam tahapan pengkajian terhadap sertifikat kedua belah pihak yang pada dasarnya pihak BPN akan memeriksa dan meninjau kembali sertifikat yang bermasalah tersebut. Pada dasarnya kami pihak BPN menyarankan agar pihak yang merasa keberatan melakukan upaya hukum pada pengadilan setempat.

Lebih lanjut beliau mengatakan bahwa:

Dengan melakukan upaya hukum pada pengadilan, diharapkan dapat memberikan kepastian hukum yang jelas pada pemilik yang sah, hal ini dimaksudkan karena apabila tanah yang bermasalah tersebut diatasnya telah dibangun bangunan maka langkah yang dapat ditempuh oleh pihak yang merasa dirugikan

yakni menempuh jalur hukum sebagaimana pada pengadilan akan dilakukan upaya ganti rugi, eksekusi dan sebagainya.

3. Sebagaimana hasil wawancara penulis dengan pihak penasehat hukum pada pihak pemilik sertifikat pertama, **Halid Samuel, SH** pada BPN Kota Ambon (wawancara 12 Desember 2007) beliau mengatakan:

Munculnya sertifikat yang kedua itu diketahui oleh pemilik pertama pada tahun 2005, pemilik pertama hendak membangun rumah diatas tanah tersebut namun kenyataan yang dapat ditemui tanah tersebut telah dibangun bangunan rumah milik **Zaki Abdul Razak Pelupessy**, sehingga pada saat pemilik pertama menanyakan perihal bangunan yang telah dibangun ternyata beliau mendapatkan keterangan bahwa tanah tersebut telah dijual oleh salah seorang penduduk yang bernama **Lasani** pada pertengahan tahun 2002, yang kemudian tanah tersebut diuruskan sertifikat oleh pembeli. Akibatnya tanah yang tadinya sudah disertifikatkan muncul lagi sertifikat kedua (sertifikat ganda).

4. Dalam kasus sebagaimana tergambar diatas menurut analisa penulis bahwa tanah tersebut dapat muncul sertifikat lain dikarenakan ukuran luas tanah yang dijual kepada pihak kedua adalah seluas 304 m² yang apabila melihat sertifikat pertama luas tanah 458 m² maka memang dimungkinkan hadir sertifikat baru karena yang terdaftar pada sertifikat pertama adalah luas tanah sebesar 458 m². Hal inipun bukan semata-mata karena adanya kekeiruan pengukuran semata, tetapi juga terjadinya sertifikat ganda ini akibat tidak teraturnya administrasi pada Kantor Pertanahan Kota Ambon yang

berdamapak dari kerusakan sehingga mengakibatkan hilangnya beberapa gambar peta yang biasanya dipakai sebagai acuan bagi pendaftaran tanah.

Dalam proses penyelesaian kasus sengketa sertifikat ganda sebagaimana yang telah dipaparkan diatas maka lembaga yang berkompeten untuk menyelesaikan kasus diatas adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang nantinya dapat menghasilkan putusan menggugurkan salah satu sertifikat yang dipersiapkan. melalui surat keputusan hakim pengadilan TUN.

Berbicara menyangkut kompetensi lembaga TUN dalam upaya penyelesaian kasus yang berkaitan dengan Badan Pertanahan Nasional maka adapun kendala yang ditemui dalam proses gugatan sengketa sertifikat hak atas tanah yang diajukan ke PTUN, yakni dengan memperhatikan batas waktu Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang PTUN, yakni 90 hari sudah lewat maka gugatan tersebut tidak dapat dilakukan lewat PTUN, akibat dari lemahnya penerapan aturan yang tidak secara tegas membedakan sistem penanganan kasus antara dua lembaga kehakiman diatas mengakibatkan terjadinya perbedaan penanganan mengenai perkara tentang sertifikat hak atas tanah ialah diperiksa di Pengadilan Negeri dibandingkan dengan pemeriksaan di

Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana yang terjadi di Kota Ambon Provinsi Maluku.

Sebagaimana hasil wawancara penulis dengan Ketua Pengadilan

Tata Usaha Negara Ambon, **Bapak Hery Wibawa SH, MH** (wawancara

12 Desember 2007) menyatakan bahwa :

Yang menjadi objek PTUN adalah apa yang dimaksud didalam Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni obyek perkaranya ialah Keputusan Tata Usaha Negara, BPN merupakan Jabatan Tata Usaha Negara, sehingga jika ada sengketa terhadap Sertifikat Hak atas Tanah yang berhak memeriksa dan mengadili adalah PTUN, jadi apabila telah lewat 90 hari, Sesuai dengan amanah Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yakni gugatan hanya dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 hari sejak diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, PTUN tidak dapat lagi menerima gugatan tersebut, demikian juga dengan Pengadilan Negeri ataupun Pengadilan lainnya tidak dapat menerima gugatan tersebut karena objek gugatannya yaitu Keputusan Tata Usaha Negara tidak merupakan kewenangan Pengadilan tersebut.

Sebelum masuk ke pengadilan, ada upaya yang bisa ditempuh untuk pembatalan hak atas tanah, jika seseorang merasa dalam penerbitannya ada cacat hukum administratif. Sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 Pasal 106 Ayat (1) jo Pasal 119 dikatakan bahwa “Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dimohonkan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan” Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan

oleh pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui ada terdapat cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertifikatnya tanpa adanya permohonan” Jadi siapa saja yang merasa dirugikan dengan adanya penerbitan sertifikat hak atas tanah, dan dia menganggap penerbitan tersebut cacat hukum administrative maka dia berhak untuk melakukan upaya hukum atas terbitnya sertifikat ganda tersebut, Apabila kita memperhatikan rumusan dalam Pasal 107 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 disebutkan bahwa “Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 Ayat 1 adalah :

- a. Kesalahan prosedur
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
- c. Kesalahan subjek hak
- d. Kesalahan objek hak
- e. Kesalahan jenis hak
- f. Kesalahan perhitungan luas
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- h. Data yuridis atau data-data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat administrative

Pembatalan pemeberian hak atas tanah dengan alasan cacat hukum administratif tersebut tidak secara langsung dapat dapat mengakhiri suatu persengketaan, oleh karena keputusan BPN dalam menyelesaikan sengketa pertanahan masih dapat diajukan gugatan melalui PTUN oleh warga atau masyarakat yang tidak puas dengan keputusan tersebut dan sengketa ini disebut sebagai sengketa administrasi. Dengan demikian wewenang hukum BPN untuk menyelesaikan sengketa pertanahan dengan cepat dan

secara tuntas yang merupakan tujuannya menjadi tidak ada kepastian hukum.

Sehubungan dengan kewenangan BPN sebagai lembaga satu-satunya yang bertugas di bidang pertanahan maka apabila kita memperhatikan rumusan pada Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juga disebutkan bahwa :

- 1) Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hak tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara
- 2) Jika suatu Badan Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud
- 3) Dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Ayat (2), maka setelah lewat jangka waktu empat bulan sejak diterimanya permohonan, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan

Sehingga dengan melihat Ayat 1 dari Pasal 3 tersebut menentukan prinsip dasarnya, yaitu bahwa setiap Badan atau Jabatan TUN itu wajib melayani setiap permohonan warga masyarakat yang ia terima apabila hal yang dimohonkan kepadanya itu menurut peraturan dasarnya menjadi tugas kewajibannya. Kalau ia melalaikan kewajibannya maka walaupun ia

tidak berbuat apa-apa terhadap permohonan yang diterimanya itu, undang-undang menganggap ia telah berbuat menolak permohonan tersebut. Keputusan tersebut bersifat fiktif dan negatif karena Badan atau Jabatan TUN yang menerima permohonan itu bersikap diam tidak berbuat apa-apa dan tidak mengeluarkan suatu keputusan apapun tetapi oleh undang-undang dianggap telah mengeluarkan suatu penetapan tertulis yang berisi suatu penolakan atas suatu permohonan yang telah diterimanya itu. Sehingga permohonan pembatalan sertifikat hak atas tanah yang diajukan ke BPN, jika tidak ditanggapi oleh BPN maka BPN dianggap telah mengeluarkan penetapan tertulis yang berisi penolakan permohonan tersebut. Oleh karena itu terhadap BPN yang dianggap telah mengeluarkan Penetapan Tertulis penolakan tersebut dapat digugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara dengan jangka waktu 90 hari dihitung setelah pejabat TUN yang bersangkutan dianggap mengeluarkan putusan.

Dari hasil wawancara penulis dengan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon, **Bapak Hery Wibawa SH, MH** (wawancara 12 Desember 2007) menyatakan bahwa :

Memang sering terjadi sengketa tentang sertifikat hak atas tanah disidangkan di Pengadilan Negeri, walaupun setelah adanya Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 dan sejak berlakunya Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, Jurisprudensi tetap tersebutlah, pada awalnya yang diikuti oleh hakim Pengadilan Negeri untuk memeriksa perkara Tata Usaha Negara terutama keputusan-keputusan pemerintah atau penguasa yang sering

merugikan hak-hak atau kepentingan masyarakat atau sering juga disebut dengan Perbuatan Melawan Hukum Penguasa (*onrechsmatige overheids dadzaken/OOD*).

Lebih lanjut beliau mengatakan :

Tetapi lama kelamaan Jurisprudensi tetap tersebut sudah menjadi pendapat umum sehingga sampai sekarang sudah tidak asing lagi jika Pengadilan Negeri memeriksa dan memutus perkara yang seharusnya menjadi kewenangan PTUN.

Demikian juga dengan hasil pantauan penulis pada saat penelitian bahwa sering juga sengketa tentang sertifikat hak atas tanah yang banyak disidangkan di Pengadilan Negeri, perlu diketahui bahwa sebenarnya yang menjadi objek perkara (*Objektum litis*) dalam sengketa tersebut adalah bukan Keputusan Tata Usaha Negara atau bukan sertifikat hak atas tanah tersebut melainkan hak-hak atau kepentingan-kepentingan masyarakat yang dilanggar sebagai akibat keluarnya Keputusan Tata Usaha Negara atau keluarnya sertifikat tersebut.

Pada PTUN objek perkaranya (*objektum litis*) adalah Keputusan TUN yang dikeluarkan oleh Pejabat TUN atau penguasa, sedangkan pada PN objek perkaranya adalah Hak-hak atau kepentingan-kepentingan masyarakat yang dirugikan sebagai akibat dari dikeluarkannya Keputusan TUN oleh Pejabat TUN atau penguasa, termasuk dalam hal ini adalah Sertifikat Hak atas Tanah yang dikeluarkan oleh BPN yang seringkali merugikan hak dan kepentingan masyarakat.

BAB 4

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Dalam bab ini sampailah penulis untuk mengemukakan kesimpulan sebagai langkah untuk memberikan sumbangan pikiran dan masukan serta jalan keluar terhadap masalah yang berhubungan dengan penyelesaian sengketa sertifikat ganda sebagaimana yang terjadi di Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku yakni sebagai berikut:

1. Yang mendasari sehingga terjadi sertifikat ganda atas tanah pada Kecamatan Sirimau Kota Ambon yakni, pendudukan tanah-tanah bekas kerusuhan selama bertahun-tahun. Adapun dampak dari terjadinya sertifikat ganda tersebut juga dikarenakan adanya upaya sebagian masyarakat, pasca kerusuhan menjual tanah-tanah yang ditinggal pemilikinya, dan juga tidak terlepas dari kesalahan pengukuran tanah yang dilakukan oleh petugas pengukuran dan perpetaan yang turun kelokasi.
2. Proses penyelesaian sengketa tanah yang terjadi pada masyarakat Kecamatan Sirimau Kota Ambon, yaitu kecederungan masyarakat dalam upaya menyelesaikan sengketa pertanahan melalui jalur hukum adat dari pada melalui jalur pengadilan (hukum positif) sehingga dirasakan penerapan hukum positif (Normatif) tidak terlalu berpengaruh di banding

dengan hukum adat. Akan tetapi, terkait dengan kasus sengketa sertifikat ganda yang terjadi pada masyarakat Kecamatan Sirimau, masyarakat sudah melakukan penyelesaian sengketa tersebut melalui jalur pengadilan. Hal ini disebabkan pembuktian kepemilikan secara administratif (kepastian hukum) hanya dapat ditempuh melalui pengadilan.

4.2 Saran

1. Untuk mengatasi konflik pertanahan yang terjadi khusus pada Kecamatan Sirimau dan Kota Ambon secara umum, pemerintah harus lebih memperhatikan karakter dan prinsip-prinsip dasar penyelesaian sengketa pada masyarakat, hal ini diperlukan atas dasar pertimbangan Maluku adalah daerah yang masih tergolong rawan konflik horisontal.
2. Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon harus segera melengkapi segala bentuk administrasi yang berkaitan dengan pendaftaran tanah yakni gambar peta dasar tanah Kota Ambon haruslah ada sehingga dalam melakukan pengukuran dan pemetaan tidak lagi terjadi kesalahan/lalai dalam penerbitan sertifikat.
3. Agar Badan Pertanahan Nasional setiap daerah dapat memberikan penyuluhan secara aktif kepada masyarakat dalam hal membangun pemahaman masyarakat tentang pentingnya mengurus sertifikat hak atas tanah,

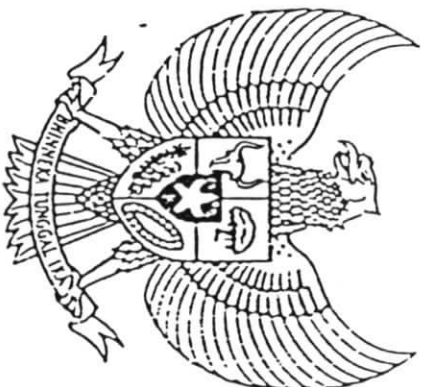
4. Pemerintah haruslah merumuskan suatu aturan yang memisahkan kewenangan antara lembaga BPN dengan PTUN dalam hal melakukan penyelesaian sengketa dengan cara pembatalan pemberian hak atas tanah sehingga dalam prakteknya BPN dengan PTUN, tidak terjadi tumpang tindih keputusan yang dapat berakibat pada sengketa administrative, Misalnya membentuk suatu lembaga peradilan yang khusus menangani sengketa dibidang agrarian.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. 2006. *Politik Dan Kebijakan Hukum Pertanahan Serta Berbagai Permasalahannya*. Cipta Jaya, Jakarta
- Ali Achmat Chomzah 2003. *Hukum Agraria* (Pertanahan Indonesia) Jilid I Prestasi Pustaka Jakarta.
- , 1988. *Pendafjaran Dan Konvensi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*. Alumni Bandung.
- Ali Sofyan. 2004. *Konflik Pertanahan*, CV. Sinar Harapan, Jakarta
- Boedi Harsono, 1999. *Hukum Agraria Indonesia* (Hukum Tanah Nasional), Djambatan Jakarta.
- , 2004. *Hukum Agraria Indonesia* (Himpunan Peraturan Pertanahan), Djambatan. Jakarta.
- Edi Prajoto, 2006. *Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara Dan Badan Pertanahan Nasional*. CV. Utomo. Bandung
- H. Ali. A.C, 2002. *Hukum Tanah dan Seri Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka Publisher. Jakarta.
- , 2007. *Sertifikat dan Permasalahannya, dan Seri Hukum Pertanahan* Prestasi Pustaka Publisher. Jakarta.
- , 2003. *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*. Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Hadi S.T. 2007. *Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Pertanahan*, Harvarindo, Jakarta.
- Herman Hermit, 2004. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Penda*. CV. Mandar Maju, Bandung

- Irawan Soerodjo, 2003. *Kapasitas Hukum Atas Tanah di Indonesia*, Arkola Surabaya.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003. *Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media Kencana. Jakarta.
- Kartasapoetra, G. 1991. *Hukum Tanah dan Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Kartasaputra. 2005. *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Rineka Cipta. Jakarta.
- Maria S.W. S, 2005. *Kebijakan Pertanahan (Antara Regulasi dan Implementasi)*, Buku Kompas, Jakarta.
- Muhadar. 2006. *Viktimisasi Kejahatan Pertanahan*. Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Parlindungan A.P. 1999. *Hilangnya Hak-hak Atas Tanah CV*. Mandar Maju, Bandung.
- Soegiarto. 2000. *Permasalahan dan Kasus-Kasus Pertanahan*, Prenada Media Kencana. Jakarta.
- Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Prenada Media, Jakarta.
- Yahya A.M. 2004. *Masalah Kebijakan Pembinaan Pertanahan Indonesia*. Tiara Wacana, Bandung.
- Winardi. 2007. *Kebijakan Pendaftaran Tanah oleh Pemerintah dan permasalahannya*. Prenada Media, Wacana Jakarta

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SERTIPIKAT

HAKE : H I L I K No. 1 HD. -

PROVINSI : H A L I N G
KABUPATEN / KOTAHAYUHA : A M B O N

KECAMATAN : S I R I H A R
DESA / KECHEBAHAN : D A T U H E R A H

DAFTAR ISIAN 208
No. / 19 2002. -
DAFTAR ISIAN 307
No. / 19

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTAHAYUHA

A M B O N

2	5	0	5	0	1	0	0	1	0	1	5	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PENDAFTERAN PERALIHAN TAAK, PEMBERANAN DAN PENCIPTAAN LAINNYA

Jenis perubahan	Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 208 No. Daftar Isian 307	Nama yang berhak dan Pemegang hak lainnya	Tanda tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor
<p>DAFTAR ALIH HAK SAHA DAN SESUAI DENGAN PERATURAN DAN TATA CARA KEMENTERIAN RI TENTANG HAK SAHA</p> <p>DAFTAR BEKRI - TR1.05-3-2005 " ZAKI ABDUL RAZAK PPAT, Peng - DV. No. 675/2005 PEJIPSSY "</p> <p>1. Banyara Sa Di. No. 288/2005 Ambon. 18 FEB 1982 Jl. SH. TR1.8</p> <p>Jari 2005 , 27 / 2005</p>			<p>18 18 Kepala Kantor Pertanahan Kota A m b o n</p> <p>- Drs. S. M. U. S. A. M. J. Telp. : 010 082 577.1</p>

5. 25. 21. 09. 1. 01/180

NIB :

SURAT UKUR

Nomor : 140 / 19. 2002. -

SEBIDANG TANAH TERLEJAK DALAMI

R A L U K U

Opini :

bupatien / Kotamadya : A V G O N

camnan : S I R I M A U

sa / Kelurahan : B A R U M E R A H

a : Nomor Peta Pendaftaran :

mbur : Kotak :

idaan Tanah : Sebidang tanah pekarangan kosong. -

la-tanda batas : Perak besi I s/d IV semunya berwujud di atas tanah bebas dan berwujud

ketetapan dalam Peraturan Menteri Kehari Agraria/Dirjen, BPN No. 3

tahun 1997/-

: 304 M2 (tiga ratus empat meter persegi) . -

jukan dan penetapan batas : OLEH : H. MUHAMMAD A. A., beragama pelugas Ukur

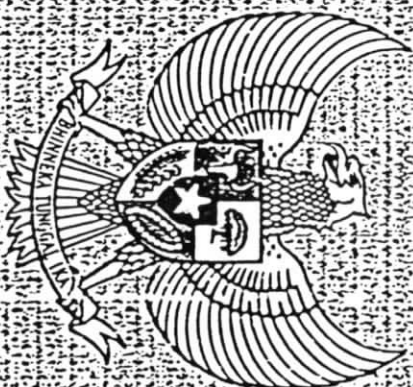
ACHMAD UNKAKILIG.



AP. 265128

DATE: ISYAN 200

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SERTIPIKAT (TANDA BUKTI HAK)

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

MEDAN

2	5	0	0	5	0	1	0	0	1	0	0	5	5	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

5.000.01.090.1.00334

NIB :

SURAT UKUR

Nomor : 0 2 / 2003..

SEBIDANG TANAH TERLEPAK DALAM

K A L U K U

A M B O N

S I R I M A U

D A T U M A H

Desa / Kelurahan : Nomor Peta Pendaftaran :

ambar : Kolak :

adahan Tanah : .. Sebidang tanah Pekarangan Korong ..

nda-tanda batas : ... Patok Besi I s/d IV, Semuanya berdiri diatas batas dan

memenuhi ketentuan dalam Peraturan M. No. 6. AERTIA / Ka BPM

No. 3 / 1997.

ns : 4 5 8 M2.- (Empat Ratus Lima Puluh Delapan Meter Persegi) ..-

unjukkan dan penetapan batas : OLEH : Chr . WATTIMENA .



Hal lain - lain : Dengan diterbitkan Surat Ukur ini maka Gambar Situasi

No. 157/M.T/1976 , Tgl. 18 Nopember 1976 , tidak Berlaku Lagi .

Surat Ukur ini dijabla bersama salinan Ruku Tanah

Hak Milik No. 334 / Pandan Kasluri .

Daftar Isian 303 31 Januari 2003 No. 44 / 2003

Daftar Isian 307 tgl. 31 Januari 2003 No. 199 / 2003

UNTUK SERTIPIKAT

Ambon , Tgl. 31 Januari 2003

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kolamadya Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Ambon

Kantor Pertanahan Kabupaten / Kolamadya
Ambon

td.



Handwritten signature in blue ink over the seal.

NIP : 010 070 310

Pemisahan Penggabungan Pengganti / 200. Nomor hak : / 200. Nomor hak :

Dikeluarkan surat ukur				
Tanggal	Nomor	Luas	Nomor hak	Sisa luas

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor : / 200. Nomor hak

Ketentuan P.P. 24 Tahun 1997 yang perlu diperhatikan

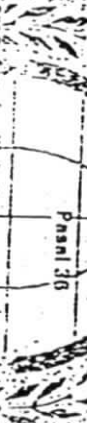
Pasal 17

- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 32

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan ilikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai pengalihan tanah atau penarikan sertifikat tersebut.



Pasal 36

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan/atau yuridis, obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Pasal 40

- (3) Selembat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal diundangnya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyerahkan akta yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah diampalkannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Pasal 42

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena perwarisan, mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.





PEMERINTAH PROVINSI MALUKU
BADAN KESATUAN BANGSA DAN PERLINDUNGAN MASYARAKAT

Jln. Raya Pattimura No.1 Tlp. 352751 Fax. 351155

A M B O N

SURAT IZIN

Nomor : 070 / 286 / BKPPM

T E N T A N G

IZIN MELAKSANAKAN PENELITIAN

ar : Surat Kepala Badan Kesatuan Bangsa Provinsi Sulawesi Selatan Nomor : 070/2793-III/BKB-SS Tanggal 3 Desember 2007 perihal Rekomendasi Penelitian an. *Abdussamad Ningkeula*.

mbangan : Bahwa dengan dasar tersebut kami tidak berkeberatan untuk memberikan Izin kepada :

Nama : ***Abdussamad Ningkeula***.
Pekerjaan : Mah. Hukum Univ. 45 Makassar.

Untuk mengadakan kegiatan : *Penelitian*.

Judul : **Aspek Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Atas Tanah Pasca Kerusuhan Di Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku.**
Lokasi : Kota Ambon.
Waktu : 1 (satu) bulan.

ungan dengan maksud tersebut di atas, maka dalam pelaksanaannya agar memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

laporkan kepada Instansi terkait untuk mendapatkan petunjuk yang diperlukan.
entaati semua ketentuan / peraturan yang berlaku.

rat izin ini hanya berlaku bagi kegiatan : *Penelitian*.

ak menyimpang dari maksud yang diajukan serta tidak keluar dari lokasi Penelitian.

mperhatikan keamanan dan ketertiban umum selama pelaksanaan kegiatan berlangsung.

mperhatikan dan mentaati budaya dan adat istiadat setempat.

at izin ini berlaku sampai dengan **10 Januari 2008**, serta dicabut apabila terdapat penyimpangan/pelanggaran dari ketentuan tersebut.

an Surat izin ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

5. Ketua
6. Ketua
7. Camat Sirimau
8. Raja Batu Merah
9. Dekan Fak. Hukum
10. Yang bersangkutan.



BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA AMBON
Jalan Jenderal Sudirman - Tantui ☐ (0911) 342761

SURAT KETERANGAN
NOMOR : 070 - 1270 .

Yang bertanda tangan dibawah ini A.N. Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon,
menerangkan bahwa :

N A M A : **Abdussamad Ningkeula**
N P M : 4502060013
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Aspek Penyelesaian Sengketa Sertipkat Ganda Atas Tanah
Pasca Kerusakan di Kecamatan Sirimau Kota Ambon
Provinsi Maluku.
Lokasi : Kantor Pertanahan Kota Ambon.

Telah melakukan kegiatan penelitian untuk Penulisan Tugas Akhir (Skripsi) di Kantor
Pertanahan Kota Ambon.

Demikian Keterangan ini kami buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Ambon, 17 Desember 2007

A.N. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA AMBON
KEPALA SUB BAGIAN TATA USAHA



Drs. MACHDON HELAHA
NIP. 010 155 948



PENGADILAN NEGERI AMBON

Jln. Sultan Hairun No. 1,

Telp : (0911) - 352462, Fax : 353061,

A M B O N - 97126.

SURAT - KETERANGAN
W27-UI/939.JHT.01.1/XII/2007

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : LAHER MALIK,SH

N I P : 040032919

Jabatan : PANITERA /SEKRETARIS PENGADILAN NEGERI AMBON

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : ABDUSSAMAD NINGKEULA

N.I.M : 4502060013

Jurusan : Hukum Perdata

Program Studi : SI

Asal Perguruan Tinggi : Fakultas Hukum Universitas 45 Makassar

Judul Skripsi : “Aspek Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Atas Tanah Pasca

Kerusuhan di Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku”.

Benar telah melakukan penelitian pada Pengadilan Negeri Ambon dari tanggal 13 Desember 2007 sampai 14 Desember 2007.

Demikianlah Surat Keterangan ini di buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Ambon, 14 Desember 2007

PANITERA / SEKRETARIS
PENGADILAN NEGERI AMBON



PENGADILAN TATA USAHA NEGARA AMBON
Jl. WOLTER MONGINSIDI NO. 168
TELP. (0911), 61044 - 61045

SURAT KETERANGAN

No : W4 - TUN3/369 / HTUN.02.07/ XII/ 2007

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Henny. S. Putuhena, SH

NIP : 040053466

Jabatan : Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon.

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Abdussamad Ningkeula

NIM : 4502 060 013

Jurusan : Hukum/Hukum Perdata

Mahasiswa pada Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar, adalah benar-benar telah melakukan penelitian pada Kantor Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon selama 1 (satu) minggu mulai dari tanggal 12 sampai dengan 18 Desember 2007 sehubungan dengan judul penulisan yang berjudul :

“Aspek Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Atas Tanah Pasca Kerusakan di Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku”

Demikian Keterangan ini dibuat dengan sebenar - benarnya untuk dipergunakan seperlunya.

Ambon, 18 Desember 2007

PENGADILAN TATA USAHA NEGARA AMBON
WAKIL KETUA



HENNY. S. PUTUHENA, SH
NIP. 040053466

PENGADILAN TATA USAHA NEGARA AMBON
Jl. WOLTER MONGINSIDI NO. 168
TELP. (0911), 61044 - 61045

SURAT KETERANGAN

No : W4 – TUN3/369 / HTJUN.02.07/ XII/2007

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Henny. S. Putuhena, SH

NIP : 040053466

Jabatan : Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon.

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Abdussamad Ningkeula

NIM : 4502 060 013

Jurusan : Hukum/Hukum Perdata

Mahasiswa pada Fakultas Hukum Universitas “45” Makassar, adalah benar-benar telah melakukan penelitian pada Kantor Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon selama 1 (satu) minggu mulai dari tanggal 12 sampai dengan 18 Desember 2007 sehubungan dengan judul penulisan yang berjudul :

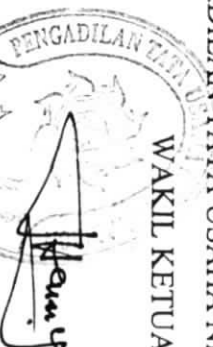
“Aspek Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Atas Tanah Pasca Kerusakan di Kecamatan Sirimau Kota Ambon Provinsi Maluku”

Demikian Keterangan ini dibuat dengan sebenar - benarnya untuk dipergunakan seperlunya.

Ambon, 18 Desember 2007

PENGADILAN TATA USAHA NEGARA AMBON

WAKIL KETUA



HENNY. S. PUTUHENA, SH
NIP. 040053466