

Analisis Yuridis Mengenai Peran ATR/BPN dalam Putusan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Cikarang atas Terjadinya Sertipikat Ganda

Fathulhaq Al Biruni *

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

alfath.albiruni@gmail.com

Abstract. This study aims to analyze the roles and responsibilities of ATR/BPN in the context of multiple certificate disputes that occurred in the Cikarang District Court Decision Number 285/Pdt.G/2023/PN Ckr. Indonesia as an agricultural country faces serious challenges related to land ownership, where land certificates are often a source of legal disputes. The phenomenon of multiple certificates, which arises from administrative negligence and inappropriate legal practices, creates legal uncertainty for legitimate landowners. In this case, the plaintiff claimed legal ownership of three certified land parcels, while the defendant issued new certificates based on fictitious transactions. This flawed certificate issuance process indicates negligence on the part of the Land Office, which should have conducted a thorough examination of the land history before issuing the certificates. Through a juridical approach, this research examines the legal implications of issuing multiple certificates, the responsibilities of land agencies, as well as legal protection for legitimate certificate owners. The results showed that the court canceled the certificate issued by the defendant and returned the land rights to the plaintiff, emphasizing the importance of legal certainty in land management. This research is expected to provide recommendations for improving land registration policies and practices in Indonesia, as well as increasing awareness of the importance of legal protection of land rights.

Keywords: *Dual Certificate, Land Ownership, Registration.*

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran dan tanggung jawab ATR/BPN dalam konteks sengketa sertifikat ganda yang terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Ckr. Indonesia sebagai negara agraris menghadapi tantangan serius terkait kepemilikan tanah, di mana sertifikat tanah sering menjadi sumber sengketa hukum. Fenomena sertifikat ganda, yang muncul akibat kelalaian administratif dan praktik hukum yang tidak sesuai, menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah yang sah. Dalam kasus ini, penggugat mengklaim kepemilikan sah atas tiga bidang tanah yang telah bersertifikat, sementara tergugat menerbitkan sertifikat baru berdasarkan transaksi fiktif. Proses penerbitan sertifikat yang cacat ini menunjukkan adanya kelalaian dari pihak Kantor Pertanahan, yang seharusnya melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap riwayat tanah sebelum menerbitkan sertifikat. Melalui pendekatan yuridis, penelitian ini mengkaji implikasi hukum dari penerbitan sertifikat ganda, tanggung jawab lembaga pertanahan, serta perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat yang sah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengadilan membatalkan sertifikat yang diterbitkan tergugat dan mengembalikan hak atas tanah kepada penggugat, menegaskan pentingnya kepastian hukum dalam pengelolaan tanah. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi bagi perbaikan kebijakan dan praktik pendaftaran tanah di Indonesia, serta meningkatkan kesadaran akan pentingnya perlindungan hukum terhadap hak atas tanah.

Kata Kunci: *Sertifikat Ganda, Kepemilikan Tanah, Pendaftaran Tanah.*

A. Pendahuluan

Tanah merupakan sumber daya alam yang esensial bagi kehidupan manusia, berperan penting dalam aspek sosial, ekonomi, dan budaya. Di Indonesia, tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan sumber penghidupan, tetapi juga memiliki nilai simbolis yang berkaitan dengan identitas dan warisan masyarakat. Seiring dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan ekonomi, kebutuhan akan tanah semakin meningkat, yang menyebabkan tekanan terhadap sumber daya tanah yang tersedia. Ketidakseimbangan antara kebutuhan dan ketersediaan tanah memicu berbagai persoalan dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah, sehingga pengaturan hak atas tanah menjadi semakin penting untuk menjamin keadilan dan ketertiban.

Prinsip dasar penguasaan tanah di Indonesia berlandaskan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang menyatakan bahwa bumi dan kekayaan alam dikuasai oleh negara untuk kemakmuran rakyat. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 menjadi landasan hukum nasional dalam bidang agraria, bertujuan untuk mewujudkan keadilan sosial dan memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Pendaftaran tanah, sebagai instrumen penting dalam sistem pertanahan, bertujuan untuk mencatat dan mengakui hak-hak atas tanah, mencegah sengketa, dan memberikan perlindungan hukum bagi pemilik hak.

Namun, dalam praktiknya, masih sering terjadi sengketa tanah, termasuk masalah sertifikat ganda. Kasus perdata Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Cikarang mencerminkan kompleksitas sengketa pertanahan yang terjadi akibat penerbitan sertifikat ganda. Dalam kasus ini, Penggugat mengklaim kepemilikan sah atas tiga bidang tanah, sementara Tergugat V mengklaim tanah yang sama dengan sertifikat yang diterbitkan berdasarkan Akta Jual Beli yang dipermasalahkan. Permasalahan ini menunjukkan adanya kesenjangan antara harapan dan kenyataan dalam pendaftaran tanah, yang dapat disebabkan oleh proses pendaftaran yang tidak cermat, kurangnya koordinasi antar instansi, dan praktik manipulasi data.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran ATR/BPN dalam putusan pengadilan terkait sertifikat ganda, serta mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja ATR/BPN dalam mencegah terjadinya sertifikat ganda. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi signifikan dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraria, serta memberikan masukan praktis bagi ATR/BPN dan masyarakat dalam meningkatkan kepastian hukum pertanahan.

B. Metode

Tuliskan metode ilmiah yang dipergunakan pada penelitian. Mulai dari metode pengumpulan data, metode pengolahan data, maupun metode analisis data dan pembahasan. Jelaskan cara atau langkah-langkah dalam mengumpulkan data maupun fakta yang akan digunakan dalam proses pengolahan dan pembuatan analisis. Misalnya jika cara mengumpulkan data dengan kuesioner atau wawancara, maka tuliskan sampel yang digunakan. Jika pengumpulan data diperoleh dari data sekunder, tuliskan sumber data dan jumlah variabel atau instrumen yang dipergunakan. Waktu pengumpulan data juga dapat dituliskan pada bagian ini.

Untuk memperoleh hasil penelitian yang komprehensif dan akurat, penelitian ini menggunakan beberapa metode pendekatan sebagai berikut. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan ini dipilih karena sesuai dengan karakteristik penelitian yang bertujuan menganalisis kasus sertifikat ganda berdasarkan Putusan No. 285/PDT.G/2023/PN Cikarang. Pendekatan yuridis normatif memungkinkan peneliti untuk mengkaji secara mendalam berbagai aspek hukum terkait, meliputi, Analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, Kajian terhadap asas-asas hukum yang relevan, Penelaahan prinsip-prinsip hukum tentang sertifikat ganda

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif-analitis dengan tujuan untuk: (1) Memberikan gambaran menyeluruh mengenai permasalahan hukum terkait sertifikat ganda dalam kasus Putusan No. 285/PDT.G/2023/PN Cikarang, (2) Menganalisis secara kritis implementasi UUPA dan peraturan turunannya dalam kasus tersebut, (3) Mengkaji keterkaitan antara teori hukum agraria dengan praktik di lapangan

Teknik pengumpulan data pada ini menggunakan teknik studi kepustakaan (library research) dengan mengumpulkan berbagai sumber data sekunder berupa: (1) Peraturan perundang-undangan terkait (UUPA dan peraturan turunannya), (2) Literatur hukum (buku, jurnal, dan artikel ilmiah)

(2) Dokumen resmi terkait kasus sertifikat ganda di Cikarang, (2) Putusan pengadilan dan yurisprudensi yang relevan.

Metode analisis data dilakukan secara kualitatif deskriptif melalui tahapan: (1) Identifikasi bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan terkait, (2) Sistematisasi bahan hukum untuk melihat keterkaitan antar berbagai instrumen hukum, (3) Analisis deskriptif untuk mengungkap dasar hukum dan menemukan solusi atas permasalahan, (4) Pembahasan kritis terhadap temuan penelitian untuk menjawab rumusan masalah

Melalui penerapan metode-metode tersebut, penelitian ini diharapkan dapat memberikan analisis yang mendalam dan solusi yang komprehensif terkait permasalahan sertifikat ganda dalam kasus ini.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Tanggung Jawab Kepala Kantor Pertanahan atas penerbitan sertifikat ganda pada perkara putusan 285/PDT.G/2023/PN Cikarang

Sesuai dengan Pasal 1 ayat 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 21 Tahun 2020, ATR/BPN berperan sebagai lembaga yang menangani kasus pertanahan, termasuk penyelesaian sengketa dan pembatalan sertifikat yang tidak sesuai hukum. Definisi “penanganan kasus” dalam pasal tersebut mencakup serangkaian proses mulai dari penerimaan laporan kasus, penelitian administratif dan lapangan, klarifikasi pihak-pihak terkait, hingga pengambilan keputusan yang dapat berujung pada pembatalan sertifikat tanah yang cacat hukum.

ATR/BPN bukan sekedar penerbit sertifikat, melainkan juga pelaksana fungsi pengawasan serta penyelesaian konflik pertanahan, yang peranannya bersifat preventif dan kuratif secara administratif. Dalam perkara Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Cikarang, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi secara resmi menjadi Turut Tergugat II.

Fakta persidangan menunjukkan bahwa BPN memang terkait secara administratif dalam kasus sertifikat ganda tersebut sebagai lembaga yang menerbitkan sertifikat bermasalah. Namun, sejak kasus mencuat, penanganan penyelesaian oleh BPN lebih cenderung dilakukan berdasarkan putusan pengadilan, artinya pembatalan sertifikat dilakukan setelah putusan inkrah, bukan melalui inisiatif internal BPN sesuai mekanisme Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020. Ini menunjukkan bahwa dalam praktiknya, fungsi ATR/BPN dalam menangani kasus sertifikat ganda di level administratif belum berjalan optimal dan masih bergantung pada proses peradilan untuk penyelesaian akhir.

Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 merinci mekanisme penanganan kasus pertanahan yang komprehensif, terutama bagi kasus sertifikat ganda dan sengketa sejenis. Prosedurnya dimulai dari penelitian internal untuk memeriksa keabsahan sertifikat, penelitian lapangan, klarifikasi dan mediasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, selanjutnya jika diputuskan terdapat cacat hukum, Kepala Kantor agraria memiliki kewenangan membatalkan sertifikat yang bermasalah secara administratif tanpa menunggu pengadilan.

Pada perkara 285/Pdt.G/2023/PN Cikarang, fakta lapangan mengungkap bahwa sertifikat ganda diterbitkan untuk sebidang tanah yang sama, di mana Penggugat telah memiliki sembilan puluh delapan ribu lebih meter persegi tanah bersertifikat sejak tahun 1984, 1994, dan 1996. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi ternyata menerbitkan empat sertifikat baru pada tahun 2018 berdasarkan akta jual beli yang diragukan keasliannya. Proses penelitian dan klarifikasi internal tidak dilakukan secara menyeluruh sehingga sertifikat ganda muncul dan berakibat pada kerugian pihak penggugat sehingga terjadi persengketaan yang harus diselesaikan melalui pengadilan. Insiden ini menandakan ketidakefektifan mekanisme internal BPN yang sudah diatur secara ketat dalam Permen ATR/BPN tersebut.

Pasal 34 ayat (4) dalam Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 menginstruksikan Kepala Kantor agar melakukan penelitian dan klarifikasi terhadap berkas dan data fisik yang diduga mengalami tumpang tindih sertifikat. Kepala Kantor wajib mengambil tindakan administratif seperti pembatalan sertifikat yang terbukti cacat setelah memperoleh fakta yang cukup. Dalam kasus Cikarang, pasal ini menjadi krusial karena tumpang tindih sertifikat terjadi akibat penerbitan sertifikat baru tanpa kajian lengkap, hingga mengakibatkan putusan pengadilan memerintahkan pembatalan sertifikat ganda.

Namun, berbeda dari ketentuan ideal pasal ini, fakta membuktikan bahwa Kepala Kantor ATR/BPN Kabupaten Bekasi baru melakukan pembatalan sertifikat berdasarkan amar putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, bukan secara mandiri melalui mekanisme administratif. Oleh karena itu, penanganan kasus ini lebih dominan bersifat litigasi bukan

administratif, yang sebagian dilatarbelakangi lemahnya pengawasan maupun kurangnya prosedur mediasi internal untuk mencegah eskalasi perkara.

Pasal 42 huruf a mengatur bahwa setelah ada putusan pengadilan yang menyatakan batal atau tidak sahnya hak atas tanah, Kantor Wilayah atau Kepala Kantor diwajibkan segera memberitahukan kepada para pemegang hak tanggungan. Tenggat waktu pemberitahuan ini penting untuk memberikan kesempatan bagi pemegang hak tanggungan ataupun pihak terkait menempuh upaya hukum guna melindungi haknya. Dalam perkara putusan 285/Pdt.G/2023/PN Cikarang, Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi melakukan pemberitahuan kepada pemegang hak tanggungan terkait pembatalan sertifikat atas dasar pelaksanaan putusan pengadilan, sesuai amanat yang tercantum di pasal tersebut. Pelaksanaan kewajiban pemberitahuan ini menjadi bagian penting dalam menjamin tidak adanya potensi kerugian pihak ketiga dalam kaitannya dengan objek tanah bersengketa.

Pasal 54 menjelaskan bahwa pejabat dan pegawai di lingkungan Badan Pertanahan Nasional yang lalai menjalankan tugas penanganan kasus pertanahan dapat dikenakan sanksi administratif, kode etik, hingga sanksi pidana sesuai aturan perundang-undangan terkait penyelenggaraan pertanahan. Dalam kasus ini, ketika Kepala Kantor ATR/BPN Kabupaten Bekasi gagal melaksanakan kewenangan penelitian dan pembatalan dalam tahapan administratif sebagaimana diatur, potensi pertanggungjawaban hukum dapat muncul baik dalam ranah administratif maupun perdata. Putusan perkara ini secara tidak langsung menegaskan pentingnya penerapan sanksi terhadap kegagalan penanganan sertifikat ganda agar mencegah berulangnya kasus yang merugikan kepastian hukum masyarakat.

Putusan 285/Pdt.G/2023/PN Cikarang memperlihatkan bahwa Kepala Kantor ATR/BPN Kabupaten Bekasi masih menghadapi tantangan signifikan dalam menjalankan fungsi pengawasan dan penyelesaian kasus sertifikat bermasalah secara efektif pada tingkat administratif. Meski regulasi Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 mengatur prosedur lengkap penanganan kasus, kenyataan di lapangan memperlihatkan bahwa sebagian besar penyelesaian baru dilakukan setelah adanya putusan pengadilan yang mengikat. Ini mengindikasikan rendahnya inisiatif administratif di tingkat Kantor Pertanahan untuk mencegah dan menyelesaikan masalah sejak tahap awal. Oleh sebab itu, dibutuhkan perbaikan sistem, penguatan pengawasan, pelatihan SDM, dan digitalisasi data yang mampu mendukung pelaksanaan kewenangan yang lebih efektif.

Dalam Pasal 1 ayat 6 Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 ditegaskan bahwa penanganan kasus pertanahan merupakan serangkaian kegiatan terstruktur yang meliputi penerimaan pengaduan atau laporan sengketa, penelitian dokumen dan kondisi lapangan, klarifikasi kepada para pihak yang bersengketa, selanjutnya berlanjut pada penetapan perkara dan pada akhirnya dapat berujung pada pembatalan sertifikat tanah yang cacat hukum. Mekanisme ini dipersiapkan untuk mengurangi konflik pertanahan dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat agar tidak terjadi penerbitan hak atas tanah yang tumpang tindih atau ganda yang dapat menimbulkan sengketa berkepanjangan.

Kantor ATR/BPN wajib melakukan rangkaian kegiatan penanganan yang tertuang dalam mekanisme Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020. Tahap pertama adalah penelitian berkas administrasi dan data fisik, diikuti studi yuridis untuk menilai keabsahan hak dan riwayat tanah. Jika ditemukan potensi sengketa atau tumpang tindih sertifikat, Kepala Kantor BPN melakukan klarifikasi kepada para pihak untuk mengetahui data dan pendapat pihak yang berkepentingan. Selanjutnya, apabila melalui mediasi dan klarifikasi tidak ditemukan solusi, Kepala Kantor dapat menetapkan perkara sebagai konflik yang memerlukan penyelesaian lebih lanjut termasuk pembatalan sertifikat apabila cacat formil atau materil terbukti. Melalui mekanisme ini diharapkan sengketa dapat diselesaikan tanpa harus melalui proses litigasi panjang.

Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 pada Pasal 34 ayat (4) mengharuskan Kepala Kantor Pertanahan untuk menindaklanjuti kasus tumpang tindih sertifikat dengan langkah penelitian lanjutan dan pembatalan administrasi bila terbukti salah terbit. Namun, dalam perkara Cikarang, faktanya Kepala Kantor BPN Kabupaten Bekasi baru bertindak setelah putusan pengadilan yang menyatakan sertifikat terbit secara tidak sah dan batal demi hukum, bukan sebelumnya melalui inisiatif sendiri berdasarkan penelitian internal atau mediasi. Situasi ini memperlihatkan kelemahan implementasi prosedur internal BPN dalam mendeteksi dan mencegah penerbitan sertifikat ganda secara din.

Selain itu, Pasal 42 huruf a Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 mengatur kewajiban pemberitahuan kepada pemilik hak tanggungan ketika ada putusan pengadilan batalnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Pemberitahuan ini bertujuan memberikan kesempatan bagi pihak yang dirugikan melakukan upaya hukum lebih lanjut untuk menjaga hak-haknya. Pelaksanaan pasal ini dalam

kasus Cikarang telah dilakukan Kantor Wilayah serta Kantor Kabupaten BPN setelah putusan inkrah, sehingga proses informasi dan kepastian hukum terhadap para pemilik hak tanggungan berjalan sesuai ketentuan yang berlaku..

Pasal 54 Permen ATR/BPN memberikan payung hukum bagi pemberian sanksi kepada pejabat BPN yang lalai atau tidak menjalankan tugas sesuai prosedur dan ketentuan, termasuk penerbitan sertifikat ganda yang merugikan masyarakat dan negara. Sanksi yang dapat dijatuhkan meliputi administratif hingga pidana bagi pelanggaran berat. Dalam kasus ini, meski belum ada sanksi formal terhadap Kepala Kantor BPN Kabupaten Bekasi, digunakan sebagai pelajaran penting perlunya pengawasan ketat dan akuntabilitas kuat pejabat untuk mencegah terulangnya penerbitan hak ganda dan kegagalan administrasi.

Implikasi hukum dari penerbitan sertipikat ganda terhadap kepastian hukum hak atas tanah

Kepastian hukum merupakan salah satu asas fundamental dalam setiap sistem hukum, termasuk dalam hukum agraria. Dalam konteks hak atas tanah, kepastian hukum menjadi sangat esensial karena tanah adalah aset yang bernilai tinggi dan seringkali menjadi objek sengketa. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) secara eksplisit menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan utama dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah." Ketentuan ini menggarisbawahi komitmen negara untuk menciptakan sistem pendaftaran tanah yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah mencakup kepastian mengenai subjek hak (siapa pemiliknya), objek hak (letak, batas, dan luas tanah), serta jenis dan status hak atas tanah. Tanpa kepastian ini, hak-hak atas tanah akan rentan terhadap klaim ganda, sengketa, dan praktik ilegal yang merugikan masyarakat dan menghambat pembangunan.

Pasal 19 ayat (1) UUPA menjadi landasan hukum bagi penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia. Frasa "untuk menjamin kepastian hukum" menunjukkan bahwa tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah memberikan jaminan legalitas dan perlindungan terhadap hak-hak atas tanah. Penyelenggaraan pendaftaran tanah ini dilakukan oleh Pemerintah, yang dalam praktiknya didelegasikan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses pendaftaran tanah meliputi berbagai tahapan, mulai dari pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah, pembukuan hak, penerbitan sertifikat, hingga pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Setiap tahapan ini dirancang untuk menghasilkan data fisik dan data yuridis yang akurat dan mutakhir, sehingga sertifikat yang diterbitkan dapat mencerminkan kondisi yang sebenarnya dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut asas publisitas negatif yang bertendensi positif, yang berarti bahwa data yang tercantum dalam sertifikat dianggap benar selama tidak ada bukti lain yang membantahnya. Meskipun demikian, asas ini tidak menutup kemungkinan adanya koreksi atau pembatalan sertifikat jika terbukti ada cacat hukum dalam proses penerbitannya.

Sebagai produk akhir dari proses pendaftaran tanah, sertifikat hak atas tanah memiliki fungsi yang sangat penting sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997) secara eksplisit menyatakan bahwa 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 yang bersangkutan. Kekuatan pembuktian yang kuat ini memberikan jaminan kepada pemegang hak bahwa haknya diakui dan dilindungi oleh negara. Dengan adanya sertifikat, pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan kepemilikannya dalam berbagai transaksi hukum, seperti jual beli, hibah, atau dijadikan jaminan utang. Hal ini secara langsung berkontribusi pada terciptanya kepastian hukum dalam lalu lintas pertanahan dan mendorong aktivitas ekonomi. Namun, penting untuk diingat bahwa "kuat" di sini tidak berarti "mutlak", sehingga kebenaran sertifikat masih dapat digugat di pengadilan jika terdapat cacat hukum dalam penerbitannya.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Ckr, fakta kasus menunjukkan adanya konflik kepemilikan yang melibatkan sertifikat ganda atas objek tanah yang sama. Penggugat, Siti Hediati Hariyadi, S.E., mengklaim kepemilikan atas tiga bidang tanah di Kampung Pulo

Timaha, Desa Babelan Kota, Kabupaten Bekasi, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 40/Babelan Kota (terbit 1984), SHM No. 123/Babelan Kota (terbit 1994), dan SHM No. 173/Babelan Kota (terbit 1996). Ketiga sertifikat ini diperoleh Penggugat melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat Babelan.

Di sisi lain, Tergugat V, Drs. Suyono, juga mengklaim kepemilikan atas objek tanah yang sama berdasarkan empat SHM yang terbit belakangan, yaitu SHM No. 5808, SHM No. 5809, SHM No. 5810, dan SHM No. 5811 (semuanya terbit tahun 2018). Sertifikat-sertifikat Tergugat V ini juga didasarkan pada AJB yang dibuat di hadapan PPAT Camat Babelan. Konflik ini secara jelas menunjukkan adanya tumpang tindih kepemilikan yang dibuktikan dengan sertifikat yang sama-sama otentik, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum yang signifikan mengenai siapa pemilik sah atas tanah tersebut.

Majelis Hakim dalam putusan ini menemukan adanya cacat formil dalam penerbitan sertifikat milik Tergugat V. Berdasarkan bukti surat P-7 dan P-8, berupa Surat Pernyataan dari Achmad Mugeni (mantan Kepala Desa Babelan periode 1980-1990 yang membantu proses AJB Tergugat V), terungkap bahwa Mugeni merasa dibohongi dan ditipu oleh Drs. Suyono (Tergugat V) dalam penandatanganan Akta Jual Beli.

Mugeni kemudian baru mengetahui bahwa tanah yang diperjualbelikan tersebut adalah milik Penggugat. Fakta ini mengindikasikan bahwa Akta Jual Beli yang menjadi dasar penerbitan keempat sertifikat milik Tergugat V tidak didasari oleh suatu sebab yang halal dan mengandung unsur penipuan. Dalam hukum perdata, perjanjian yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, khususnya mengenai sebab yang halal, dapat menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Dengan demikian, cacat formil pada AJB Tergugat V secara langsung berimbas pada keabsahan sertifikat yang diterbitkan berdasarkan AJB tersebut, menjadikannya tidak mempunyai kekuatan hukum. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun sertifikat adalah alat bukti yang kuat, namun jika proses penerbitannya cacat hukum, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan.

Dengan demikian, putusan majelis hakim menegaskan bahwa perlindungan hukum terhadap sertifikat hak milik tidak bersifat absolut, melainkan tetap harus memperhatikan keabsahan formil dan materiil dari proses penerbitannya. Ketika suatu sertifikat terbukti lahir dari perjanjian yang mengandung cacat hukum, khususnya karena adanya penipuan dan tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, maka sertifikat tersebut kehilangan legitimasi sebagai alat bukti kepemilikan yang sah. Prinsip ini penting untuk menjamin kepastian hukum, mencegah praktik penyalahgunaan sertifikat tanah, serta melindungi hak-hak pemilik yang sebenarnya agar tidak dirugikan.

D. Kesimpulan

Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Ckr menunjukkan kompleksitas dan tantangan dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, terutama dalam sengketa kepemilikan yang melibatkan sertifikat ganda. Dalam kasus ini, Penggugat, Siti Hediati Hariyadi, S.E., berhasil membuktikan kepemilikan sah atas tanah melalui Sertifikat Hak Milik (SHM) yang terbit lebih awal, sementara Tergugat V, Drs. Suyono, tidak dapat membuktikan keabsahan alas haknya karena adanya cacat formil dalam Akta Jual Beli yang menjadi dasar penerbitan sertifikatnya. Majelis Hakim menerapkan asas *prior tempore potior jure*, yang menegaskan bahwa sertifikat yang terbit lebih awal memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat, asalkan tidak terdapat cacat hukum.

Putusan ini juga menyoroti pentingnya itikad baik dalam transaksi pertanahan dan menegaskan bahwa sertifikat yang diterbitkan tanpa memenuhi syarat hukum dapat dibatalkan. Selain itu, peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam penerbitan sertifikat ganda menunjukkan adanya kelemahan dalam sistem administrasi dan pengawasan, yang berpotensi merugikan masyarakat. Kasus ini menjadi cerminan perlunya perbaikan dalam mekanisme pendaftaran tanah dan penanganan sengketa agar kepastian hukum dapat terwujud.

Ucapan Terimakasih

Penulis banyak mendapat dukungan dalam bentuk dukungan dan dorongan agar menyelesaikan penyusunan penulisan ini dengan baik. Oleh karena itu dengan rasa hormat penulis akan mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada bapak Dr. Arif Firmansyah, S.H.,M.H. yang telah membimbing dalam penulisan ini.

Daftar Pustaka

- Adellia Annisa Bahri, & Frency Siska. (2024). BPN sebagai Mediator Penyelesaian Sengketa Pertanahan dengan Bukti Kuitansi Jual Beli Tanah. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 77–82. <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i2.4996>
- Fadilla, M. F., & Nurcahyono, A. (2023). *Kajian Kriminologi terhadap Penyebaran Data Pribadi yang Dilakukan oleh Peretas (Hacker) Dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2022 Tentang Perlindungan Data Pribadi*. <https://journal.sbpublisher.com/index.php/lol>
- Saraswati, I., & Selasari Pesulima, A. (2024). Kedudukan Hukum Objek Hak Atas Tanah Milik pada Boedel Kepailitan yang Sudah Dijaminkan kepada Kreditor. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 4(1), 53–60. <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i1.4528>
- Andri Yanto, “Hukum Dan Manusia: Riwayat Peralihan Homo Sapiens Hingga Homo Legalis”, Segap Pustaka, 2022.
- Septiani Monasari and Ibrahim Fikma Edrisy, “Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Adat Atas Hak Tanah Dalam Perspektif Hukum Nasional”, *Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Humaniora* 4, no. 2, 2025, Hlm 3533–43.
- Mahkamah Konstitusi, “Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945,” 2002, <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:BDsuQOHoCi4J:https://media.neliti.com/media/publications/9138-ID-perindungan-hukum-terhadap-anak-dari-konten-berbahaya-dalam-media-cetak-dan-ele.pdf+&cd=3&hl=id&ct=clnk&gl=id>.
- Government The Republic Of Indonesia, “Law of Republic of Indonesia Number 5 of 1960 Concerning Basic Regulation for Agrarian Principle (Basic Agrarian Law),” no. 5 (1960): 1–34.
- M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Sinar Grafika, 2021).
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdurrahim Lubis, 2010, “Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi”, Mandar maju, Bandung, Hlm. 5
- Anis Ayu Rahmawati, Achmad Sulchan, Kebijakan Untuk Memperlancar Pemberkasan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, *jurnal akta*, Volume 5 nomor 4, Desember 2018, hal. 885
- Aurobit,” Hak atas Tanah: Dari Pendaftaran sampai Sengketa”, <https://www.aurobit.id/hak-atas-tanah-dari-pendaftaran-sampai-sengketa>, diakses pada 13 juni 2025.
- Komal Parnami. (2019). Concept of Justice Difficulties in Defining Justice. *International Journal of Law Management & Humanities*, 2(5), 1.

Muklis Al'anam. (2024b). Perbandingan Sistem Peradilan Administrasi Indonesia dan Jerman. Proceeding of Airlangga Faculty of Law Colloquium, 1, 400.

Linda J. Skitka, C. W. B., & Mullen, and E. (2016). Morality and Justice. In Handbook of Social Justice Theory and Research (p. 410). Springer Science & Business Media.