

## **Tinjauan Yuridis atas Upaya Pemulihan Hak Pemegang SHM Bertumpang Tindih: Kasus Putusan PN Cikarang Nomor : 285/Pdt.G/2023**

**Sugeng Riyadi**

Email: sugengriyadi.uic@gmail.com

**Universitas Ibnu Chaldun, Jakarta**

Jl. Pemuda 1 Kaveling 97, Rawamangun, Jakarta Timur 13220, DKI Jakarta

### ***Abstract***

*The issue of overlapping land ownership certificates (Sertifikat Hak Milik/SHM) remains a critical concern in Indonesia's land administration practices, often triggering complex disputes and harming the rightful landowners. In this context, the decision of the District Court (Pengadilan Negeri) of Cikarang No. 285/Pdt.G/2023 serves as a significant reference in examining legal efforts to restore legitimate land rights. This study aims to analyze the juridical aspects of the settlement process and legal considerations applied in this case. Using a normative juridical approach and case study method, the author examines the legal substance contained in the court's decision, including the application of the principle of legality, evidentiary ownership documents, and the factual existence of the land in question. The findings indicate that the court carefully considered ownership evidence and the physical condition of the land to identify the rightful owner. In its ruling, the court affirmed the rights of the party with a legally valid claim and annulled the overlapping SHM to uphold legal certainty and the protection of land rights. This study contributes to the literature on agrarian law, particularly in efforts to improve land administration systems and enhance the effectiveness of law enforcement in resolving land conflicts in Indonesia.*

**Keywords:** Land Ownership Certificate, overlapping land rights, legal certainty, court decision, agrarian law.

### ***Abstrak***

Permasalahan tumpang tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) masih menjadi isu krusial dalam praktik pertanahan di Indonesia dan sering kali memicu sengketa yang kompleks serta merugikan pemilik hak yang sah. Dalam konteks ini, putusan Pengadilan Negeri (PN) Cikarang No. 285/Pdt.G/2023 menjadi sorotan penting dalam meninjau bagaimana upaya hukum ditempuh untuk memulihkan hak atas tanah yang dipersengketakan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aspek yuridis dari proses penyelesaian dan pertimbangan hukum yang digunakan dalam kasus tersebut. Dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dan studi kasus, penulis mengkaji substansi hukum dalam putusan pengadilan, termasuk penerapan asas legalitas, alat bukti kepemilikan, serta pertimbangan fakta fisik keberadaan tanah. Hasil kajian menunjukkan bahwa pengadilan secara cermat mempertimbangkan dokumen kepemilikan tanah dan keberadaan faktualnya di lapangan untuk memastikan pemilik sah. Dalam putusannya, pengadilan menguatkan hak pihak yang secara hukum memiliki dasar yang kuat dan

memutuskan untuk membatalkan SHM yang bertumpang tindih demi menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. Penelitian ini memberikan kontribusi terhadap literatur hukum agraria, khususnya dalam upaya memperbaiki sistem administrasi pertanahan dan meningkatkan efektivitas penegakan hukum dalam menyelesaikan konflik agraria di Indonesia.

**Kata Kunci:** Sertifikat Hak Milik, tumpang tindih tanah, kepastian hukum, putusan pengadilan, hukum agraria..

## **A. PENDAHULUAN**

Tanah memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik dari sisi ekonomi, sosial, budaya, maupun politik. Di samping sebagai aset ekonomi yang bernilai tinggi, tanah juga memiliki makna simbolis yang berkaitan erat dengan identitas, keberlanjutan hidup, dan kesejahteraan sosial. Oleh karena itu, pengaturan mengenai tanah menjadi perhatian utama dalam sistem hukum nasional, yang secara komprehensif dituangkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. Undang-undang ini mengatur penguasaan, penggunaan, dan pendaftaran tanah secara nasional dalam rangka menciptakan sistem pertanahan yang adil, tertib, dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh warga negara. Salah satu instrumen utama dalam mewujudkan prinsip kepastian hukum tersebut adalah melalui pendaftaran tanah dan penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) oleh negara sebagai bukti otentik atas hak kepemilikan tanah yang diakui dan dilindungi oleh hukum.

Namun, dalam praktiknya, sistem pertanahan nasional masih menghadapi sejumlah tantangan serius, terutama dalam hal administrasi dan integritas data. Salah satu bentuk permasalahan yang paling krusial adalah tumpang tindih sertifikat, yaitu kondisi di mana dua atau lebih SHM diterbitkan atas bidang tanah yang sama oleh instansi pertanahan. Fenomena ini tidak hanya menyebabkan ketidakpastian hukum, tetapi juga berpotensi memicu konflik agraria, menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah, serta menghambat kegiatan ekonomi dan investasi. Sebagaimana dicatat oleh Boedi Harsono, kepastian hukum dalam bidang pertanahan harus diwujudkan melalui sistem pendaftaran yang efektif dan transparan; tanpa itu, negara akan gagal memberikan perlindungan terhadap hak-hak individu atas tanahnya.<sup>1</sup>

Kasus sengketa yang melibatkan tumpang tindih sertifikat umumnya berujung pada proses litigasi di pengadilan, di mana masing-masing pihak membawa dokumen kepemilikan yang dianggap sah secara administratif. Pengadilan kemudian berperan penting dalam menilai keabsahan alat bukti, menelusuri riwayat kepemilikan, serta mengevaluasi apakah terdapat cacat administratif atau perbuatan melawan hukum dalam penerbitan sertifikat yang disengketakan. Salah satu kasus konkret yang relevan dalam konteks ini adalah Perkara Nomor 285/Pdt.G/2023 di Pengadilan Negeri Cikarang, yang memperlihatkan kompleksitas persoalan hukum dan administratif dalam sistem pendaftaran tanah nasional.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 416

Dalam perkara tersebut, Penggugat (Siti Hediati Hariyadi) menggugat sejumlah pihak, termasuk Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi, Camat Babelan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta penerima hak atas empat SHM yang diterbitkan di atas bidang tanah yang sama dengan SHM milik penggugat. Tanah tersebut sebelumnya telah memiliki SHM atas nama penggugat sejak tahun 1984, 1994, dan 1996.<sup>2</sup> Gugatan diajukan dengan alasan bahwa penerbitan SHM baru dilakukan dengan menggunakan dokumen yang diduga palsu dan tidak melalui proses administrasi yang sah. Selain kerugian materiil, penggugat juga menuntut kerugian immateriil atas hilangnya hak dan reputasi sebagai pemilik sah. Majelis Hakim dalam putusannya kemudian menyatakan bahwa SHM milik penggugat adalah sah secara hukum, dan keempat SHM milik Tergugat V batal demi hukum karena terbukti cacat secara administratif dan melanggar asas legalitas dalam penerbitan dokumen pertanahan.<sup>3</sup>

Permasalahan yang muncul dalam kasus ini menimbulkan sejumlah pertanyaan penting, antara lain: sejauh mana perlindungan hukum dapat diberikan kepada pemegang SHM yang sah ketika muncul SHM lain atas objek yang sama? Dan bagaimana pengadilan menilai serta membatalkan sertifikat yang diterbitkan oleh lembaga pertanahan secara administratif tetapi cacat secara yuridis? Pertanyaan-pertanyaan ini menjadi krusial untuk dikaji lebih lanjut dalam kerangka hukum agraria dan hukum perdata, khususnya dalam upaya pemulihan hak atas tanah bagi pemilik sah yang dirugikan oleh praktik administrasi yang lalai atau tidak akuntabel.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara yuridis proses penyelesaian sengketa pertanahan dalam kasus tersebut serta menelaah secara kritis pertimbangan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim dalam memutus perkara. Di samping itu, penelitian ini juga bertujuan untuk memberikan kontribusi terhadap pembaruan sistem administrasi pertanahan dan penguatan mekanisme perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Diharapkan bahwa temuan dalam studi ini dapat memberikan landasan yang kuat bagi perbaikan kebijakan pertanahan, baik dari sisi legislasi, implementasi, maupun pengawasan.

## **A. KAJIAN TEORITIS**

### **1. Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Milik dalam Hukum Agraria**

Dalam sistem hukum agraria Indonesia, hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, yang menjadi dasar hukum utama dalam penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah oleh warga negara. UUPA memberikan kedudukan yang kuat terhadap hak milik sebagai salah satu hak atas tanah yang paling lengkap dan turun-temurun.<sup>4</sup> Salah satu wujud dari pengakuan negara atas hak tersebut adalah melalui penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). SHM memiliki fungsi sebagai alat bukti yang sah atas

---

<sup>2</sup> Putusan PN Cikarang No. 285/Pdt.G/2023, hlm. 2–5.

<sup>3</sup> Ibid., hlm. 30–33.

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 205.

kepemilikan tanah dan menjadi bukti yuridis atas pengakuan negara terhadap hak individu tersebut.<sup>5</sup>

Menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, SHM yang telah diterbitkan dan tidak digugat dalam jangka waktu lima tahun sejak pendaftaran, memperoleh kekuatan hukum yang penuh, kecuali terbukti adanya cacat administratif atau itikad tidak baik dalam proses penerbitannya.<sup>6</sup> Dalam praktiknya, SHM dapat digugat dan dibatalkan apabila terbukti bahwa proses penerbitannya tidak memenuhi unsur legalitas, misalnya karena adanya pemalsuan dokumen, tumpang tindih alas hak, atau kesalahan administratif oleh instansi yang berwenang.<sup>7</sup>

## **2. Tumpang Tindih Sertifikat dan Permasalahan Administratif**

Tumpang tindih sertifikat merupakan salah satu persoalan klasik dalam sistem pertanahan Indonesia. Tumpang tindih terjadi ketika dua atau lebih SHM diterbitkan atas bidang tanah yang sama. Hal ini sering kali disebabkan oleh kelemahan verifikasi data fisik dan yuridis, kurangnya koordinasi antara PPAT dan BPN, serta rendahnya integritas data pendaftaran tanah.<sup>8</sup> Praktik ini dapat merugikan pihak yang telah lebih dahulu memperoleh hak atas tanah dan menghambat kepastian hukum bagi pemilik sah.

Dalam konteks yuridis, pengadilan memiliki kewenangan untuk menguji keabsahan dari setiap SHM yang dipersengketakan. Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung, jika ditemukan bahwa salah satu SHM diterbitkan dengan melanggar asas legalitas atau tanpa dasar hak yang sah, maka pengadilan dapat membatalkan sertifikat tersebut demi hukum.<sup>9</sup> Putusan tersebut sekaligus menjadi dasar untuk pemulihan hak bagi pemegang sertifikat yang sah.

## **3. Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Tanah**

Salah satu dasar hukum yang digunakan dalam gugatan atas penerbitan SHM yang bertumpang tindih adalah Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Menurut pasal ini, setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian tersebut.<sup>10</sup>

Dalam konteks Putusan PN Cikarang No. 285/Pdt.G/2023, penggugat mendalilkan bahwa SHM milik tergugat diterbitkan atas dasar Akta Jual Beli (AJB) yang tidak sah, dan melibatkan pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dengan bidang tanah tersebut. Tindakan tersebut memenuhi unsur perbuatan melawan hukum karena terdapat kesalahan administratif,

---

<sup>5</sup> Ibid., hlm. 246.

<sup>6</sup> Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>7</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2008), hlm. 87

<sup>8</sup> A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm. 392

<sup>9</sup> Putusan Mahkamah Agung RI No. 331 K/Pdt/2002.

<sup>10</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2002), hlm. 60.

kerugian nyata, dan hubungan kausal antara tindakan dan kerugian yang dialami penggugat<sup>11</sup> Majelis hakim dalam perkara ini akhirnya memutuskan bahwa penerbitan SHM tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan membatalkannya demi hukum.

#### **4. Asas Legalitas dan Kepastian Hukum**

Asas legalitas adalah prinsip mendasar dalam hukum administrasi dan hukum pertanahan, yang menekankan bahwa setiap tindakan pejabat publik harus memiliki dasar hukum yang jelas dan tidak boleh sewenang-wenang.<sup>12</sup> Dalam konteks pertanahan, asas ini mengharuskan BPN dan PPAT untuk bertindak berdasarkan data yang sah dan dapat diverifikasi, termasuk data fisik dan yuridis tanah yang bersangkutan.

Di sisi lain, kepastian hukum merupakan prinsip penting yang dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, yang menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil. Kepastian hukum di bidang pertanahan diimplementasikan melalui sistem pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin hak dan melindungi pemilik tanah dari sengketa atau klaim yang tidak sah.<sup>13</sup> Maka, penerbitan sertifikat yang tidak sesuai prosedur bukan hanya bertentangan dengan prinsip legalitas, tetapi juga melanggar hak konstitusional pemilik sah.

### **B. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu metode penelitian hukum yang bertujuan untuk mengkaji norma-norma hukum positif yang berlaku dan relevansinya terhadap kasus konkret yang dianalisis. Pendekatan ini dipilih karena fokus utama penelitian adalah menelaah ketentuan hukum agraria, hukum perdata, dan administrasi pertanahan yang berlaku di Indonesia dalam konteks penyelesaian sengketa atas tumpang tindih Sertifikat Hak Milik (SHM).

#### **1. Pengumpulan Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder (library research), yang meliputi:

- a. Bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti:
  - 1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
  - 2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - 3) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
  - 4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer);
  - 5) Putusan Pengadilan Negeri Cikarang No. 285/Pdt.G/2023 sebagai objek studi kasus utama.

<sup>11</sup> Putusan PN Cikarang No. 285/Pdt.G/2023, hlm. 12–16.

<sup>12</sup> Philipus M. Hadjon, Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2007), hlm. 49.

<sup>13</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28D ayat (1).

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu literatur hukum, pendapat para pakar, jurnal ilmiah, buku ajar, dan artikel yang membahas topik agraria, kepastian hukum, dan penyelesaian sengketa pertanahan.
- c. Bahan hukum tersier, berupa kamus hukum dan ensiklopedia hukum yang mendukung pemahaman istilah dan konsep.

## **2. Analisis Data**

Data dianalisis menggunakan metode analisis yuridis kualitatif, yakni menelaah peraturan perundang-undangan, asas hukum, dan yurisprudensi yang dikaitkan dengan fakta hukum dalam kasus konkret. Analisis dilakukan dengan menafsirkan norma hukum dan menghubungkannya dengan pertimbangan hakim dalam putusan PN Cikarang No. 285/Pdt.G/2023, serta menilai kesesuaiannya dengan asas-asas keadilan, legalitas, dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

## **3. Interpretasi Hasil**

Hasil analisis diinterpretasikan untuk menjawab pertanyaan penelitian, yaitu bagaimana pengadilan mempertimbangkan keabsahan SHM yang bertumpang tindih, dan sejauh mana prinsip-prinsip hukum agraria diterapkan dalam memulihkan hak pemilik sah. Interpretasi ini juga bertujuan untuk mengungkap kelemahan sistem administrasi pertanahan yang menjadi penyebab tumpang tindih sertifikat, serta mengevaluasi peran pengadilan dalam memperkuat kepastian hukum.

## **4. Penulisan Laporan**

Seluruh hasil analisis dan interpretasi dituangkan dalam bentuk laporan ilmiah dalam struktur jurnal akademik, dengan penyajian yang sistematis dan argumentatif. Penulisan dilakukan berdasarkan kaidah metodologis dan gaya penulisan ilmiah di bidang hukum, serta mengacu pada standar sitasi dan etika ilmiah yang berlaku.

Melalui metode ini, diharapkan penelitian dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan kajian hukum agraria dan memperkuat pemahaman atas mekanisme pemulihan hak bagi pemegang SHM yang sah dalam menghadapi permasalahan tumpang tindih sertifikat. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk memberikan masukan bagi lembaga pertanahan, praktisi hukum, dan pembuat kebijakan dalam mendorong reformasi administrasi pertanahan yang lebih akuntabel dan transparan.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) yang Sah dalam Kasus Tumpang Tindih Sertifikat.**

Perlindungan hukum terhadap pemegang SHM yang sah merupakan bentuk tanggung jawab negara dalam menjamin kepastian dan keadilan hukum di bidang pertanahan. Dalam sistem hukum agraria Indonesia, kepastian hukum merupakan asas utama sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA yang menegaskan pentingnya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. SHM yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah alat bukti kuat bahwa seseorang telah secara sah memiliki hak atas bidang tanah tertentu.

Dalam perkara PN Cikarang No. 285/Pdt.G/2023, Siti Hediati Hariyadi sebagai penggugat menghadapi masalah hukum yang serius karena munculnya empat SHM baru atas nama tergugat V yang secara objek tumpang tindih dengan tiga SHM milik penggugat yang telah diterbitkan jauh sebelumnya. Ketiga SHM milik penggugat (tahun 1984, 1994, dan 1996) telah terdaftar dan tidak pernah digugat selama lebih dari dua dekade, menunjukkan bahwa hak atas tanah tersebut telah mendapatkan perlindungan hukum yang kuat sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.

Pengadilan memandang bahwa munculnya SHM baru atas objek yang sama bukan hanya menimbulkan konflik hukum, tetapi juga mengancam prinsip-prinsip dasar hukum agraria, seperti asas prioritas (preferensi atas hak yang lebih dahulu terbit), asas kehati-hatian dalam penerbitan sertifikat, serta asas perlindungan terhadap hak yang sah. Hakim dalam pertimbangannya menekankan bahwa meskipun SHM merupakan alat bukti yang kuat, kekuatan pembuktiannya dapat dipatahkan apabila terbukti diterbitkan tanpa dasar hukum yang sah atau cacat prosedural.

Dalam konteks ini, perlindungan hukum diberikan pengadilan dalam bentuk:

- a. Pengakuan dan penguatan atas SHM milik penggugat yang lebih dahulu terbit dan tidak cacat hukum,
- b. Pembatalan terhadap SHM milik tergugat V yang diterbitkan belakangan dan terbukti cacat secara administratif,
- c. Putusan untuk memulihkan kembali hak atas tanah yang dirugikan akibat tindakan yang melanggar hukum oleh pihak-pihak tergugat.

Majelis hakim bahkan menyatakan bahwa seluruh proses administrasi yang mendasari penerbitan SHM milik tergugat V, termasuk AJB dan surat keterangan tanah, tidak sah dan melanggar prinsip legalitas. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemegang SHM yang sah bukan hanya terbatas pada pengakuan atas dokumen legal, tetapi juga mencakup langkah-langkah korektif yang dilakukan oleh lembaga peradilan untuk membatalkan tindakan administratif yang merugikan pemilik sah

## **2. Penilaian Yuridis Pengadilan terhadap SHM yang Cacat dan Proses Pembatalannya**

Salah satu tugas penting dari pengadilan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan adalah menilai legalitas penerbitan SHM yang menjadi objek sengketa. SHM, meskipun merupakan alat bukti kepemilikan terkuat menurut hukum, tidak bersifat mutlak. Dalam berbagai yurisprudensi, Mahkamah Agung telah menyatakan bahwa sertifikat tanah dapat dibatalkan apabila terbukti diterbitkan dengan melanggar prosedur hukum, mengandung kesalahan administratif, atau berdasar pada dokumen yang tidak sah.

Dalam perkara ini, Majelis Hakim PN Cikarang menemukan bahwa SHM milik tergugat V diterbitkan berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) yang diragukan keabsahannya. Tergugat memperoleh tanah dari pihak yang bukan pemilik sah, dengan menggunakan dokumen pendukung seperti surat keterangan kepala desa dan camat yang diduga kuat dipalsukan atau

diterbitkan tanpa verifikasi terhadap status hukum objek tanah. Selain itu, dalam pemeriksaan di persidangan, tidak ditemukan adanya dokumen valid yang menunjukkan adanya peralihan hak yang sah dari penggugat kepada pihak lain sebelum SHM tergugat V diterbitkan.

Hakim menyatakan bahwa unsur formal dan material dalam penerbitan SHM tidak terpenuhi, dan karenanya keempat SHM tersebut cacat secara yuridis dan batal demi hukum. Pembatalan SHM ini dilakukan berdasarkan kewenangan judicial review terhadap tindakan administratif, sebagaimana diatur dalam hukum administrasi negara yang memberikan kewenangan kepada peradilan umum untuk membatalkan produk administratif yang menyalahi hukum.

Lebih lanjut, pengadilan juga menilai bahwa tindakan para tergugat memenuhi unsur perbuatan melawan hukum (PMH) dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Unsur-unsur PMH tersebut mencakup:

- a. Perbuatan yang melanggar hukum (menerbitkan SHM tanpa dasar hak),
- b. Kerugian yang dialami oleh penggugat (kehilangan hak atas tanah dan kerugian materiil),
- c. Hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, dan
- d. Kesalahan atau kelalaian dari pihak tergugat dalam menggunakan atau menyalahgunakan wewenangnya.

Berdasarkan pemenuhan keempat unsur tersebut, pengadilan tidak hanya membatalkan SHM tergugat, tetapi juga menyatakan adanya tanggung jawab hukum terhadap perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat.

Putusan PN Cikarang No. 285/Pdt.G/2023 mengungkapkan kelemahan struktural dalam sistem pertanahan Indonesia, terutama terkait:

- a. Kurangnya sistem verifikasi yang terintegrasi antara BPN, PPAT, dan aparat desa/kelurahan,
- b. Masih lemahnya basis data pertanahan yang memungkinkan penerbitan sertifikat ganda,
- d. Minimnya pengawasan terhadap proses administrasi yang melibatkan oknum pejabat publik.

Oleh karena itu, putusan ini menjadi penting sebagai dasar evaluasi bagi pemerintah, khususnya Kementerian ATR/BPN, untuk:

- a. Meningkatkan sistem pendaftaran tanah berbasis digital dan geo-referensi,
- b. Menyusun mekanisme pembatalan administratif yang transparan dan cepat,
- c. Mendorong penegakan sanksi administratif maupun pidana terhadap pejabat atau pihak yang terbukti terlibat dalam praktik melawan hukum dalam penerbitan SHM.

## **D. PENUTUP**

### **1. Simpulan**

Berdasarkan hasil analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 285/Pdt.G/2023, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) yang sah diberikan secara efektif melalui mekanisme peradilan, dengan mengakui keabsahan sertifikat yang terbit lebih dahulu, sah secara administratif dan substantif, serta tidak disengketakan selama bertahun-tahun. Dalam kasus ini, pengadilan menetapkan SHM milik penggugat tetap berlaku dan sah, karena telah memenuhi unsur legalitas, serta diterbitkan dengan prosedur yang benar dan atas hak yang sah.
- b. Pengadilan memiliki otoritas hukum untuk menilai dan membatalkan sertifikat tanah yang cacat secara yuridis, termasuk SHM yang terbit belakangan berdasarkan dokumen yang tidak sah atau diduga palsu. Pembatalan SHM tergugat V dalam perkara ini dilakukan karena terdapat cacat administratif, tidak adanya dasar hukum yang sah, serta telah terbukti merugikan pihak lain, sehingga memenuhi unsur perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.
- c. Putusan ini mencerminkan pentingnya prinsip legalitas, asas kehati-hatian, dan perlindungan hak keperdataan dalam sistem pertanahan nasional, sekaligus menunjukkan bahwa pengadilan berperan sebagai instrumen korektif atas tindakan administratif lembaga yang menyimpang dari hukum.

## **2. SARAN**

Sebagai tindak lanjut dari kesimpulan di atas, berikut saran-saran yang diajukan:

- a. Kementerian ATR/BPN perlu memperkuat sistem pendaftaran tanah dengan membangun sistem digital yang terintegrasi, berbasis geo-spasial, untuk menghindari duplikasi data kepemilikan dan mencegah penerbitan SHM ganda di atas objek yang sama.
- b. BPN dan PPAT harus meningkatkan pengawasan internal dan menerapkan asas kehati-hatian secara ketat dalam setiap proses verifikasi dokumen, termasuk keabsahan AJB, surat keterangan tanah, dan riwayat kepemilikan, guna menjamin validitas penerbitan SHM.
- c. Pengadilan perlu memperkuat kapasitas hakim dalam menangani perkara agraria, khususnya yang berkaitan dengan sengketa administratif, agar proses penilaian legalitas dokumen tanah dilakukan secara objektif, menyeluruh, dan berbasis asas keadilan substantif.
- d. Pemerintah dan lembaga hukum harus memberikan edukasi hukum yang berkelanjutan kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah, cara melindungi haknya secara hukum, dan langkah-langkah yang dapat ditempuh jika terjadi tumpang tindih sertifikat.

Dengan perlindungan hukum dan perbaikan administrasi pertanahan, diharapkan kepercayaan publik meningkat dan sengketa serupa bisa dicegah.

## **E. DAFTAR PUSTAKA**

Ardiwinarta, Raditya, dkk. (2023). *Manajemen Keuangan dan Kepailitan Perusahaan*. Jakarta: Pustaka Ekonomi.

- Boedi Harsono. (2005). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hadjon, Philipus M. (2007). *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Maria S.W. Sumardjono. (2008). *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Parlindungan, A.P. (1999). *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju.
- Subekti, R. (2002). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 285/Pdt.G/2023.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 976 K/Pdt/2015.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 143 PK/Pdt/2016.