



Tinjauan Yuridis Pembatalan Sertifikat Hak Milik yang Terbit di Atas Sertifikat Hak Pakai (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 5/Pdt.G/2024/PN.PWK)

Gynastiar Nugroho¹, Yuniar Rahmatiar², Muhamad Abas³, Suyono Sanjaya⁴

¹ Universitas Buana Perjuangan Karawang, Karawang, Indonesia,

hk21.gynastiarnugroho@mhs.ubpkarawang.ac.id

² Universitas Buana Perjuangan Karawang, Karawang, Indonesia,

yuniar@ubpkarawang.ac.id

³ Universitas Buana Perjuangan Karawang, Karawang, Indonesia, muhamad.abas@ubpkarawang.ac.id

⁴ Universitas Buana Perjuangan Karawang, Karawang, Indonesia,

suyono.sanjaya@ubpkarawang.ac.id

Corresponding Author: hk21.gynastiarnugroho@mhs.ubpkarawang.ac.id

Abstract: The Indonesian national land law system follows the principle of assurance in land ownership rights, which is achieved via the distribution of Certificates by the National Land Agency (BPN). Nonetheless, in reality, legal issues frequently occur due to the weak administrative system, one of which is the issuance of multiple Certificates for one plot of land. The objective of this study is to identify how a certificate of ownership can be issued by a land office that previously had a certificate of use rights and the Judge's considerations in the Purwakarta District Court Decision Number 5 / Pdt.G / 2024 / PN.PWK. The method used is a normative legal approach by analyzing legal documents and copies of court decisions. The study's findings indicate that the certificate of ownership was issued because the certificate of use rights had not been mapped into the system at the Land Office so that the certificate of ownership was issued. The Judge's consideration in this decision rejected the plaintiff's lawsuit in its entirety, the ownership certificate registered in the name of the plaintiff was legally flawed and null and void. So that the Land Office ordered to revoke the certificate of ownership rights.

Keywords: Certificate, cancel, normative legal

Abstrak: Sistem hukum pertanahan nasional Indonesia menganut asas *kepastian hukum* atas hak atas tanah, yang diwujudkan melalui penerbitan Sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tetapi dalam praktiknya, sering terjadi persoalan yuridis akibat lemahnya sistem administrasi, salah satunya berupa penerbitan Tanda bukti kepemilikan ganda atas satu bidang tanah. Tujuan dari studi ini agar mencari tahu bagaimana sertifikat hak milik bisa diterbitkan oleh kantor pertanahan yang sebelumnya sudah ada sertifikat hak pakai dan pemikiran Hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta No. 5/Pdt.G/2024/PN.PWK. Metode yang dimanfaatkan adalah pendekatan *yuridis normatif* dengan menganalisa dokumen hukum dan salinan putusan pengadilan. Hasil penelitian memperlihatkan bahwasanya

sertifikat hak milik terbit karena sertifikat hak pakai belum terpetakan pada sistem di Kantor Pertanahan sehingga terbit sertifikat hak milik tersebut. Pertimbangan Hakim dalam putusan ini menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya, sertifikat hak milik atas nama pemohon cacat hukum dan batal demi hukum. Sehingga memerintahkan Kantor Pertanahan untuk membatalkan sertifikat hak milik tersebut.

Kata Kunci: Sertifikat, Membatalkan, Yuridis Normatif

PENDAHULUAN

Tanah mempunyai kedudukan yang amat strategis dalam kehidupan rakyat Indonesia. Ia bukan hanya menjadi tempat tinggal dan tempat berlangsungnya kegiatan ekonomi, tetapi juga merupakan elemen fundamental dari identitas sosial dan budaya masyarakat. Tanah sering kali diwariskan secara turun-temurun dan menjadi bagian dari sejarah panjang suatu keluarga atau komunitas. Dalam konteks ini, kepemilikan tanah menjadi simbol eksistensi dan keberlanjutan suatu kelompok, baik secara ekonomi maupun sosial (Harsono, 2003).

Dari sisi ekonomi, tanah merupakan faktor produksi utama. Dalam kegiatan pertanian, industri, maupun jasa, tanah selalu menjadi elemen dasar yang tidak dapat dipisahkan. Kepemilikan tanah memberikan kekuasaan untuk mengeksplorasi dan mendapatkan hasil dari tanah tersebut, yang pada akhirnya menjadi sumber penghidupan masyarakat. Tidak heran jika banyak konflik di Indonesia berakar pada persoalan tanah, karena tingginya nilai ekonomi dan strategis yang melekat padanya (Septiyanto, 2023).

Dalam aspek sosial dan budaya, tanah memiliki peran penting dalam menjaga struktur sosial masyarakat. Di banyak daerah, hubungan masyarakat dengan tanah bersifat sakral. Tanah bukan hanya dilihat sebagai benda mati, tetapi sebagai bagian dari kehidupan spiritual dan budaya. Oleh karena itu, konflik tanah tak hanya menyangkut masalah hukum, tetapi juga dapat memicu konflik horizontal yang kompleks jika tidak ditangani secara adil dan transparan.

Dari Pasal 26 UU No. 5 Periode 1960 terkait Aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), agraria diartikan secara luas mengikutsertakan unsur ruang angkasa, air, dan bumi, sementara dalam arti sempit mengacu pada tanah. UUPA menetapkan ketentuan mengenai hak atas tanah serta pengelolaan ruang, dengan maksud mewujudkan sejahteraan, keadilan, dan kemakmuran bagi rakyat dan negara, khususnya para petani, dalam wujud menciptakan rakyat yang makmur dan adil. Selain itu, UUPA berfungsi untuk dasar bentukan hukum agraria nasional yang memastikan pastinya hukum atas hak-hak tanah bagi seluruh rakyat (Sanjaya, 2024).

UUPA menekankan krusialnya kepastian hukum atas hak atas tanah, dengan menyampaikan bahwasanya tiap hak atas tanah harus didaftarkan dan dibuktikan melalui Sertifikat tanah. Sertifikat ini berperan untuk alat bukti yang kuat di hadapan hukum, yang menunjukkan siapa pemilik hak atau yang punya hak atas tanah tersebut, macam hak yang dimiliki, dan juga lokasi dan luas tanahnya. Proses mendaftar tanah dijalankan oleh BPN yang tugasnya mengatur administrasi pertanahan di Indonesia (Yumardi, 2024).

Namun, dalam praktiknya, sistem pendaftaran dan penerbitan Sertifikat tanah di Indonesia masih menghadapi berbagai tantangan, terutama terkait dengan tumpang tindih Sertifikat, penguasaan tanah secara tidak sah, hingga maladministrasi dalam penerbitan hak atas tanah. Salah satu kasus nyata dari permasalahan ini adalah terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2867 Desa Cikopo di atas tanah yang telah terlebih dahulu diterbitkan Sertifikat Hak Pakai (SHP) No. 9 Desa Cikopo yang ada dalam kasus yang diputus oleh Pengadilan Negeri Purwakarta dengan No. 5/Pdt.G/2024/PN.PWK (Tanawijaya, 2022). Konflik semacam ini menimbulkan persoalan yuridis yang serius, karena secara hukum, tidak boleh ada dua hak atas tanah yang berbeda berdiri di atas objek yang sama. Hak Pakai dan Hak Milik punya ciri

khas hukum yang berbeda. Hak Milik yakni hak atas tanah yang sangat kokoh, penuh, dan turun-temurun, sedangkan Hak Pakai merupakan hak untuk memanfaatkan dan/atau mengambil hasil dari tanah yang dipimpin langsung oleh tanah punya pihak lain atau negara dalam jangka waktu khusus (Oktaviani, 2024).

Penerbitan SHM di atas tanah yang masih dalam status SHP menunjukkan adanya pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian dan keakuratan dalam administrasi pertanahan. Hal ini bisa terjadi karena lemahnya verifikasi dokumen, tidak adanya sistem informasi pertanahan yang terintegrasi secara digital, atau bahkan adanya indikasi perbuatan melawan hukum seperti penyalahgunaan wewenang, pemalsuan dokumen, atau kolusi antara pemohon Sertifikat dengan oknum petugas pertanahan (Saleh, 2023).

Dalam kasus yang dikaji, terbitnya SHM tersebut menjadi dasar gugatan di Pengadilan Negeri Purwakarta, di mana pihak pemegang SHP sebelumnya merasa dirugikan secara hukum dan materiil. Dalam proses pemeriksaan di pengadilan, majelis hakim mempertimbangkan dokumen-dokumen otentik yang diajukan para pihak, mendengarkan keterangan saksi, serta melakukan telaah terhadap proses administrasi penerbitan Sertifikat yang dipermasalahkan. Akhirnya, pengadilan memutuskan bahwa SHM yang diterbitkan tersebut cacat hukum dan harus dibatalkan karena terbit di atas bidang tanah yang sudah lebih dulu dimiliki secara sah oleh pemegang SHP.

Putusan tersebut menegaskan bahwa pengadilan dapat membatalkan sertifikat tanah yang dinyatakan bertentangan dengan hukum, meskipun sertifikat tersebut telah diterbitkan oleh lembaga negara. Hal ini senada dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Pasal 106 ayat (1) *jo* Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999, yang menyatakan bahwasanya pengadilan berwenang membatalkan sertifikat hak atas tanah apabila terbukti bahwa proses penerbitannya bertentangan dengan hukum dan merugikan pihak lain yang memiliki hak sah.

Dari segi yuridis, pembatalan Sertifikat bukanlah tindakan yang ringan. Ini menyangkut hak kepemilikan seseorang yang telah dituangkan dalam dokumen negara. Oleh karena itu, proses pembatalan harus dilakukan melalui mekanisme peradilan agar memenuhi konsep *due process of law*. Pada hal ini, peran hakim sangat krusial dalam menilai apakah suatu hak telah diberikan dengan cara yang sah, atau terdapat cacat hukum yang menyebabkan hak tersebut batal demi hukum (Sutarman, 2007).

Dalam konteks administrasi pertanahan, kasus ini memberikan pelajaran penting bagi BPN dan instansi terkait untuk meningkatkan pengawasan, transparansi, serta penguatan sistem informasi pertanahan yang lebih akurat dan terintegrasi. Pemerintah telah berupaya menuju digitalisasi sistem pertanahan melewati program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan pembangunan Sistem Informasi Pertanahan Berbasis Elektronik, namun implementasinya masih menghadapi berbagai tantangan teknis dan sumber daya manusia (Supadno, 2023).

Selain itu, penting juga untuk meninjau ulang sistem pelaporan dan pengaduan di lingkungan BPN, agar masyarakat dapat dengan mudah melaporkan dugaan pelanggaran atau kejanggalan dalam proses pendaftaran tanah. Integritas petugas pertanahan harus dijaga dengan ketat, melalui pelatihan etika, pengawasan internal, dan pemberian sanksi tegas terhadap pelanggaran.

Dengan demikian, sengketa seperti yang terjadi di Purwakarta bukan hanya menjadi persoalan individu, melainkan menjadi refleksi atas masih perlunya reformasi mendalam dalam sistem hukum dan administrasi pertanahan di Indonesia. Diperlukan sinergi antara pemerintah, lembaga peradilan, akademisi, dan masyarakat untuk membangun sistem pertanahan yang adil, akuntabel, dan berpihak pada kebenaran hukum.

Lebih dari itu, studi ini diinginkan bisa jadi bahan evaluasi atas implementasi prinsip kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam pengelolaan hak atas tanah di Indonesia,

serta menjadi rujukan bagi akademisi, praktisi hukum, dan pemangku kebijakan dalam merumuskan perbaikan sistem hukum pertanahan ke depan.

Menurut pemaparan latar belakang tersebut, penulis terkesan untuk menjalankan penelitian yang dituangkan dalam suatu jurnal yang judulnya “TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TERBIT DI ATAS SERTIPIKAT HAK PAKAI MENURUT PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PURWAKARTA NOMOR 5/Pdt.G/2024/PN.PWK”.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk: (1) Menganalisis proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2867 Desa Cikopo oleh Kantor Pertanahan, yang sebelumnya telah terdapat Sertifikat Hak Pakai Nomor 9 atas tanah di lokasi yang sama. (2) Mengkaji dan memahami pertimbangan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 5/Pdt.G/2024/PN.PWK terkait sengketa atas tanah tersebut.

METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam jurnal ini adalah metode yuridis normatif. Metode ini merupakan pendekatan yang lazim digunakan dalam penelitian hukum, di mana fokus utamanya adalah pada studi terhadap norma-norma hukum yang berlaku. Dengan kata lain, penelitian yuridis normatif mempelajari hukum sebagai suatu sistem norma, yaitu peraturan perundang-undangan, asas hukum, serta doktrin-doktrin hukum yang berkembang dalam literatur maupun praktik peradilan (Sonata, 2014).

Pendekatan yuridis normatif bertujuan untuk mengidentifikasi dan memahami ketentuan hukum yang berlaku dalam menyelesaikan suatu permasalahan hukum tertentu. Pada studi ini, data yang dikaji bukan berupa data lapangan, melainkan data sekunder yang terbagi dari unsur hukum sekunder, tersier, dan primer.

Dalam proses analisis, penulis memanfaatkan teknik analisis kualitatif dengan menafsirkan norma-norma hukum yang ada dan mengaitkannya dengan fakta hukum yang muncul di putusan pengadilan. Dengan pendekatan ini, diharapkan dapat ditemukan kepastian hukum dan pemahaman yang komprehensif terhadap isu hukum yang didiskusikan di jurnal ini

HASIL DAN PEMBAHASAN

A) Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 2867 Desa Cikopo bisa di terbitkan oleh Kantor Pertanahan yang sebelumnya sudah ada Sertifikat Hak Pakai No. 9 Desa Cikopo

Di sistem hukum pertanahan nasional Indonesia, pengaturan terkait hak atas tanah dikelola dengan menyeluruh di UU No. 5 Tahun 1960 terkait Aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA jadi tonggak reformasi agraria nasional yang menggantikan hukum kolonial dan menetapkan prinsip bahwa tanah di Indonesia dipimpin oleh negara dan dimanfaatkan setinggi-tingginya untuk kesejahteraan rakyat. Antara hak-hak atas tanah yang diakui dan dilindungi oleh negara, Hak Milik dan Hak Pakai merupakan dua macam hak yang punya kedudukan dan fungsi yang amat krusial dalam sistem hukum pertanahan nasional (Mahadewi, 2019).

1) Arti Hak Milik

Dari Pasal 20 ayat (1) UU Pokok Agraria (UUPA), hak milik diartikan untuk hak atas tanah yang sifatnya keturunan, sangat lengkap, dan sangat kuat, dengan tetap memperhatikan syarat Pasal 6 UUPA. Hak milik ialah bentuk hak atas tanah yang sangat tinggi kedudukannya, sehingga berbeda dengan jenis hak yang lain misalnya hak pakai, hak guna bangunan, atau hak guna usaha. Ketentuan mengenai hak milik diatur dengan cara lebih rinci di Pasal 20 - Pasal 27 UUPA.

Ada sejumlah karakteristik hak milik, diantaranya;

- a) Hak yang terpenuh dan terkuat dibanding dengan hak-hak yang lain.
- b) Tak memiliki jangka waktu berlakunya.
- c) c. Bisa dibebankan dengan hak-hak yang lain, contohnya hak pakai, hak guna usaha, dan hak yang lain.
- d) d. Hak Milik hanya bisa dipunyai oleh rakyat.
- e) e. Hanya Hak Milik yang bisa diwakafkan.

2) Definisi Hak Pakai

Ketentuan terkait hak pakai dikelola di Pasal 41 - pasal 43 UUPA. Arti hak pakai dari Pasal 41 ayat (1) UUPA yakni;

“Hak pakai merupakan hak untuk memanfaatkan dan/atau mengambil hasil dari tanah yang dipimpin langsung oleh negara atau milik pihak lain, yang menyalurkan kewenangan dan kewajiban sesuai dengan ketetapan di putusan pemberi hak oleh pejabat berwenang atau berdasarkan janji dengan yang punya tanah. Hak ini tidak tergolong dalam kategori pengolahan tanah atau sewa menyewa, selama tak berlawanan dengan semangat dan syarat yang diatur dalam undang-undang ini”.

Dari Pasal 41 ayat (1) UUPA: Hak pakai bisa timbul melalui penyaluran dari pejabat yang mempunyai wewenang atau berdasarkan kesepakatan dalam janji dengan pemilik tanah. Di Pasal 41 ayat 2 UUPA hak pakai menekankan bahwasanya tenggang waktu hak pakai ialah dikasih waktu khusus atau selama tanahnya dipakai (Ramadhani, 2024).

3) Definisi Pendaftaran Tanah

Dari Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997, mendaftar tanah ialah serangkaian aktivitas yang dijalankan oleh pemerintah dengan arah berkesinambungan, teratur, dan terus-menerus, mencakup:

- a) Pengolahan, pengumpulan, penyajian, dan pembukuan data yuridis dan fisik tanah,
- b) Penerbitan bukti hak berwujud sertifikat menjadi alat bukti yang kokoh.

Mendaftar tanah tujuannya untuk menyalurkan penjagaan hukum dan kepastian hukum ke pemilik hak atas tanah.

4) Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penerbitan Sertifikat

Wewenang negara dalam urusan pertanahan, khususnya terkait pemunculkan sertifikat hak milik, dikelola di Kepala BPN/ Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 2013 terkait Pemberian Wewenang Pemberian Hak atas Tanah dan Aktivitas Pendaftaran Tanah. Dalam aturan itu, penerapan mendaftar tanah dibagi kepada kantor pertanahan di tingkat kota atau kabupaten. Berikutnya, sejalan dengan Aturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 terkait Pendaftaran Tanah, diterangkan bahwasanya BPN punya wewenang untuk mengeluarkan sertifikat bagi pemilik hak atas tanah seperti yang tercatat di Pasal 31. Penerbitan sertifikat ini dijalankan menurut permohonan dari pihak yang berkepentingan, dengan syarat bahwa data yuridis dan data fisik tanah sudah tercatat dalam buku tanah, seperti yang dikelola di Pasal 30 ayat 1.

Pendapat Boedi Harsono (1999). Negara memiliki tugas dan wewenang di bagian hukum publik lain, yakni:

- 1) Mengatur dan menjalankan pengadaan alat bukti kepada tindakan-tindakan dan ikatan-ikatan hukum yang sejalan dengan pasal 2 ayat 2 UUPA dengan menjalankan daftaran tanah yang meliputi daerah Negara yang aturannya ada di Aturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.
- 2) Mengelola penerapan sususan keterangan pertanahan serta pengumpulan data pertanahan yang meliputi informasi peruntukan, yuridis, fisik, pemakaian, ketersediaan, daya dukung, dan nilai tanah yang dibutuhkan guna mendukung penerapan pembangunan bagi kepentingan masyarakat.
- 3) Mengelola penyelesaian masalah tanah baik yang sifatnya tata usaha atau perdata.

- 4) Menetapkan serta mengatur lembaga-lembaga yang bertugas menjalankan kewajiban tersebut, baik di tingkat pusat maupun daerah, sekaligus mempersiapkan tenaga kerja yang berkualitas melalui program pelatihan dan pendidikan.
- 5) Faktor Penyebab Adanya Sertifikat Ganda**

Salah satu faktor penyebab adanya sertifikat ganda yaitu mengenai Overlapping, masalah ini umumnya muncul karena adanya surat keputusan yang dikeluarkan oleh beberapa instansi terkait atas objek tanah yang sama, sehingga terjadi tumpang tindih. Sengketa seperti ini sering kali disebabkan oleh rendahnya koordinasi antar instansi yang menangani proses bebasan tanah dengan kantor pertanahan setempat. Disamping itu, penyebab lainnya ialah tidak dilakukannya survei langsung ke lokasi serta lemahnya pengelolaan dan pengawasan tanah dengan cara rutin oleh para pemiliknya (Kurniati, 2016).

Hal ini mengakibatkan munculnya hukum yang tidak pasti dan ketidakadilan bagi pemilik sah dari sebidang tanah itu. Tetapi, tak tutup kemungkinan bahwa dalam sengketa semacam ini, kedua pihak merasa dibuat rugi atas klaim terhadap tanah yang sama, dan masing-masing menganggap dirinya tidak mendapatkan kepastian maupun keadilan hukum, meskipun merasa memiliki hak yang sah. Sebab dari itu, untuk memastikan hukum yang pasti, diperlukan terdapat bukti autentik berbentuk sertifikat asli hak atas tanah.

6) Perspektif Tanggungjawab Hukum Badan Pertanahan Nasional Dalam Hal Penerbitan Sertifikat Ganda

Tanggung jawab merupakan bentuk sadarnya seseorang terhadap tindakan atau perilaku yang dilakukan secara sengaja. Sifat tanggung jawab ialah kodrat, artinya melekat secara alami dalam kehidupan manusia, di mana setiap individu mempunyai beban tanggung jawab. Bila ditelaah lebih lanjut, tanggung jawab ialah kewajiban yang harus ditunaikan menjadi konsekuensi dari tindakan yang dijalankan oleh individu tersebut (Mustamu, 2014).

Bentuk pertanggungjawaban yang bisa dijalankan BPN:

- a) Kewajiban pribadi timbul bila ada gugatan sengketa sertifikat tanah yang dikabulkan oleh pengadilan tata usaha negara (TUN), serta ditemukan unsur maladministrasi di dalamnya. Hal ini dapat berujung pada pertanggungjawaban pidana jika terdapat unsur tindak pidana, atau pertanggungjawaban perdata jika terbukti terjadi tindakan lawan hukum.
- b) Kewajiban institusional timbul saat terdapat sengketa sertifikat tanah yang gugatannya dikabulkan oleh pengadilan TUN, namun tak ditemukan adanya unsur maladministrasi. Bentuk tanggung jawab ini bisa berupa tanggung jawab administratif, seperti pembebanan tanggung jawab secara kelembagaan, atau pertanggungjawaban perdata jika terbukti terdapat unsur tindakan lawan hukum.

BPN berusaha menyelesaikan sengketa tanah sejalan dengan ketentuan hukum yang ada, dengan memikirkan rasa adil serta menghargai kewajiban dan hak tiap-tiap pihak. Di kasus sertifikat ganda, BPN mempunyai wewenang untuk memfasilitasi negosiasi dan mediasi antara orang-orang yang bersengketa, serta membantu memenuhi kesepakatan bersama di antara mereka (Syarief, 2012).

BPN mempunyai kewajiban dengan mutlak penerbitan sertifikat ganda akibat dari tak cermatnya sistem mendaftar tanah. BPN mempunyai tanggung jawab kepada sertifikat yang dimunculkannya sejalan dengan kewenangan menerbitkan sertifikat ada di BPN. Sistem mempunyai tanggungjawab mutlak menetapkan bahwa BPN harus menanggung tanggung jawab, baik di luar atau di dalam pengadilan, apabila muncul gugatan mengenai hak atas tanah. Munculnya tanda bukti kepemilikan ganda yang menjadi pemicu sengketa tanah sepenuhnya menjadi kewajiban Badan Pertanahan Nasional.

Pada penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 2867 Desa Cikopo yang tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Pakai No. 9 Desa Cikopo, dikarenakan objek bidang tanah Sertipikat Hak Pakai tersebut belum dilakukan pemetaan secara digital atau belum terpetakan sehingga Ketika pendaftaran Sertipikat Hak Milik No. 2867 Desa Cikopo bisa terbit karena di sistem lokasi tersebut belum bersertipikat padahal di lokasi tanah tersebut sudah terdapat Sertipikat Hak Pakai No. 9 Desa Cikopo. Lalu penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 2867 Desa Cikopo tersebut melanggar asas kehati-hatian mengingat tanah tersebut sudah dikuasai oleh orang lain selama puluhan tahun. Kelemahan administrasi dalam proses penerbitan Sertipikat sangat berpengaruh dalam munculnya sengketa, Kantor Pertanahan tidak secara menyeluruh memverifikasi Riwayat tanah dan mengandalkan dokumen permohonan dari satu pihak saja.

B) Pertimbangan Hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 5/Pdt.G/2024/PN.PWK

Pertimbangan Hakim menurut di masalah putusan No. 5/Pdt.G/2024/PN.PWK. Bahwasanya penggugat adalah ahli waris dari pemilik tanah yang mengklaim bahwa orang tua nya telah mendapatkan sebidang tanah seluas 12.320 hektar. Namun berdasarkan fakta hukum bahwa riwayat kepemilikan tanah atas Sekolah Dasar Negeri 2 Cikopo ini bukan hasil hibah dari ahli waris penggugat melainkan hasil hibah dari Koni binti Saonang. Pemerintah Kabupaten Purwakarta cq Dinas Pendidikan Kabupaten Purwakarta cq Sekolah Dasar Negeri 2 Cikopo telah menguasai secara fisik bidang tanah tersebut selama kurang lebih 30 tahun secara terus menerus dan pada tahun 2009 telah di ajukan permohonan untuk penerbitan Sertipikat Hak Pakai kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta.

Seiring berjalananya waktu penggugat mengklaim bahwa bidang tanah tersebut merupakan milik dari orang tua nya dan kemudian di perjual belikan kepada pihak turut tergugat 4 berdasarkan Akta Jual Beli No. 120 / 2021 kemudian oleh pihak turut tergugat 4 dilakukan permohonan pendaftaran pertama kali kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta, sehubungan bidang tanah belum terpetakan pada sistem atau database pemetaan secara digital di Kantor Pertanahan Kab. Purwakarta sehingga terbit Sertipikat Hak Milik atas nama turut tergugat 4. Hal ini lah yang menjadi dasar adanya gugatan pada perkara No. 5/Pdt.G/2024/PN Pwk pada Pengadilan Negeri Purwakarta.

Berdasarkan fakta persidangan bahwa gugatan penggugat ditolak oleh Pengadilan Negeri Purwakarta karena tidak mempunyai bukti yuridis yang kuat dan fakta hukum yang tidak berdasar oleh karena nya Sertipikat Hak Milik atas nama Ryan Sulistijo patut dibatalkan karena adanya cacat yuridis. Berdasarkan kronologis diatas bahwa pembatalan Sertipikat Hak Milik yang dijalankan sudah menurut sesuai aturan perundang yang berlaku dan berkenaan dengan kepunyaan hak atas tanah sah dan mutlak merupakan Pemerintah Kabupaten Purwakarta cq Dinas Pendidikan Kabupaten Purwakarta cq Sekolah Dasar Negeri 2 Cikopo dengan diperkuat oleh adanya putusan pengadilan.

Dalam amar putusan, Majelis Hakim menyebutkan, Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Sebagaimana Pasal 107 Kepala Badan Pertanahan Nasional/ Permen Agraria No. 9 Periode 1999 mengenai cacat hukum administratif, menyatakan Sertipikat hak milik atas nama pemohon cacat hukum dan batal demi hukum. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta untuk cabut Sertipikat tersebut. Putusan ini menegaskan bahwa Sertipikat bukan satu-satunya alat bukti kepemilikan yang absolut, terutama jika diperoleh secara tidak sah atau tanpa proses yang transparan.

Berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan, dapat dianalisis bahwa Kelemahan administrasi dalam proses penerbitan Sertipikat sangat berpengaruh dalam munculnya sengketa. Kantor Pertanahan tidak secara menyeluruh memverifikasi riwayat tanah dan mengandalkan dokumen permohonan satu pihak saja, Penerbitan Sertipikat

melanggar asas kehati-hatian, mengingat tanah sudah dikuasai secara fisik oleh orang lain selama puluhan tahun dan belum pernah diperjualbelikan secara sah. Meskipun Sertifikat penggugat memiliki kekuatan bukti yang kokoh (Pasal 32 PP No. 24/1997), namun dapat dibatalkan apabila terbukti diterbitkan secara cacat hukum atau berdasarkan itikad tidak baik.

Putusan ini memberi pelajaran penting bagi Kantor Pertanahan, supaya lebih berhati-hati dalam memverifikasi setiap permohonan sertifikasi tanah. Masyarakat, agar segera mendaftarkan tanahnya secara resmi untuk menghindari klaim sepihak. Penegak hukum, untuk menyeimbangkan antara kekuatan formal Sertifikat dan bukti penguasaan fisik serta niat baik para pihak.

KESIMPULAN

Adapun kesimpulan pada studi ini ialah:

- 1) Terbitan Sertifikat oleh BPN seperti yang dikelola di Aturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Terkait Daftar tanah diterangkan bahwasanya Wewenang penerbitan sertifikat oleh BPN kepada pemilik hak atas tanah sejalan dengan pasal 31 BPN berwenang dalam penerbitan sertifikat atas permohonan pihak yang berkaitan dalam hal ini sertifikat hak pakai No. 9 Desa Cikopo belum terpetakan pada sistem di Kantor Pertanahan sehingga terbit sertifikat hak milik No. 2867 Desa Cikopo, sehingga sertifikat hak milik tersebut cacat administrasi dikarenakan di tempat bidang tanah itu sudah terdapat sertifikat hak pakai No. 9 Desa Cikopo.
- 2) Pertimbangan Hakim di putusan No. 5/Pdt.G/2024/PN.PWK ialah sudah tepat yaitu dengan menolak gugatan pemohon untuk seluruhnya, sertifikat hak milik atas nama penggugat cacat hukum dan batal demi hukum, seperti yang di Pasal 107 Pimpinan BPN /Permen Agraria No. 9 Periode 1999 terkait cacat hukum administratif. Sehingga memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Purwakarta untuk membatalkan Sertifikat tersebut.

REFERENSI

- Evan, T. (2022). Pertanggungjawaban BPN dalam hal terjadinya hak atas tanah tumpang tindih. *Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7(9), 2.
- Harsono, B. (1999). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. (2003). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya* (Jilid 1). Jakarta: Djambatan.
- Julia, M. (2019). Tinjauan yuridis karakteristik penggunaan hak pakai dalam kepemilikan apartemen oleh warga negara asing di Indonesia. *Jurnal Gema Keadilan*, 6(2), 186–187.
- Julista, M. (2014). Pertanggungjawaban hukum pemerintah. *Jurnal Sasi*, 20(2).
- Kurniati, N. (2016). *Hukum agraria: Sengketa pertanahan dan penyelesaiannya melalui arbitrase dalam teori dan praktik*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Liber, S. (2014). *Metode penelitian hukum normatif dan empiris: Karakteristik khas dari metode meneliti hukum* (Vol. 1), 25.
- Oktaviani. (2024). Perlindungan hukum pemegang hak tanggungan yang tanahnya dinyatakan terlantar oleh Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Kertha Semaya*, 12(2), 49.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Putri, S. (2023). Prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah yang sedang dalam sengketa pada program PTS. *Jurnal UNES Law Review*, 6(1), 4.
- Ramadhani, R. (2024). *Hukum pertanahan*. Medan: Umsu Press.
- Sanjaya, S., & Rachmatiar, Y. (2024). *Dasar-dasar hukum agraria*. Yogyakarta: K-Media.

- Sari, A., & Muslim. (2021). Pengaruh independensi komite audit terhadap kualitas pelaporan keuangan. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 9(1), xx–xx. (Catatan: Lengkapi volume & halaman jika tersedia)
- Septiyanto, dkk. (2023). Penyelesaian konflik pertanahan tanah di Indonesia. *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*, 5(2), 164.
- Suharto, S. (2023). Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). *The Indonesian Journal of Public*, 9(1).
- Sutarman. (2007). *Kerjasama antar daerah dalam pelayanan perizinan dan penegakan hukum penangkapan ikan di wilayah laut* (Disertasi, Universitas Airlangga), 110.
- Syarief, E. (2012). *Menuntaskan sengketa tanah melalui pengadilan khusus pertanahan*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Yumardi, dkk. (2024). Keterbukaan informasi publik dalam perspektif hukum pertanahan di Indonesia. *Jurnal Keterbukaan Informasi*, 1(1), 65.