



DOI: <https://doi.org/10.38035/jsmd.v4i1>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Pencabutan Sertifikat Hak Milik Akibat Tumpang Tindih dalam Program PTSL

Keira Veurell Wise¹, Tiranda Salsabila Tornado², Dwi Putra Nugraha³

¹Faculty of Law, Universitas Pelita Harapan, 01051240053@student.uph.edu

²Faculty of Law, Universitas Pelita Harapan, 01051240002@student.uph.edu

³Faculty of Law, Universitas Pelita Harapan, dwi.nugraha@uph.edu

Corresponding Author: dwi.nugraha@uph.edu³

Abstract: *This study analyzes the revocation of Certificates of Ownership (SHM) due to land overlaps in the Comprehensive Systematic Land Registration (PTSL) program based on the Jakarta Administrative Court Decision No. 518/G/2023/PTUN.JKT. This case began when the Defendant issued SHM No. 881/Kenari in 2019, which turned out to overlap by an area of 7 m² with SHM No. 691/Kenari owned by the Plaintiff, which had been issued since 1999. Using a normative legal research method, this study evaluates the application of the General Principles of Good Governance (AUPB), specifically the Principle of Diligence. The research findings indicate that the overlap occurred due to negligence on the part of the National Land Agency (BPN) in verifying physical and legal data in its rush to meet the acceleration targets of the PTSL program. The judge ruled in favor of the Plaintiff and ordered the revocation of the new certificate on the grounds that it violated land registration procedures and harmed the prior rights holder. This study recommends the need for land data digitization and stricter inter-agency coordination to ensure legal certainty.*

Keyword: *Ownership Certificate, Land Overlap, PTSL, Principle of Diligence*

Abstrak: Penelitian ini menganalisis pencabutan Sertifikat Hak Milik (SHM) akibat tumpang tindih lahan dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Terpadu (PTSL) berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 518/G/2023/PTUN.JKT. Kasus ini bermula ketika Tergugat menerbitkan SHM No. 881/Kenari pada tahun 2019, yang ternyata tumpang tindih seluas 7 m² dengan SHM No. 691/Kenari milik Penggugat, yang telah diterbitkan sejak tahun 1999. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, studi ini mengevaluasi penerapan Asas-Asas Tata Kelola Pemerintahan yang Baik (AUPB), khususnya Asas Kecermatan. Temuan penelitian menunjukkan bahwa tumpang tindih tersebut terjadi akibat kelalaian Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam memverifikasi data fisik dan hukum karena terburu-buru memenuhi target percepatan program PTSL. Hakim memutuskan mendukung Penggugat dan memerintahkan pencabutan sertifikat baru dengan alasan bahwa hal tersebut melanggar prosedur pendaftaran tanah dan merugikan pemegang hak sebelumnya. Penelitian ini merekomendasikan perlunya digitalisasi data tanah dan koordinasi antarinstansi yang lebih ketat untuk memastikan kepastian hukum.

Kata Kunci: Sertifikat Kepemilikan, Tumpang Tindih Tanah, PTSL, Asas Kecermatan

PENDAHULUAN

Tanah tak diragukan lagi merupakan aset berharga bagi setiap pemiliknya. Salah satu manfaat tanah adalah dapat berfungsi sebagai simbol kekuasaan dan tempat untuk membangun kehidupan. Karena sifatnya yang unik, tanah diatur oleh hak kepemilikan hukum dan resmi sebagai tanda kedaulatan. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial, sehingga pemanfaatannya tidak hanya berorientasi pada kepentingan individu, tetapi juga harus mempertimbangkan kepentingan masyarakat yang lebih luas (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, 1960). Oleh karena itu, dalam konteks hukum administrasi pertanahan, tanah dipahami sebagai objek yang memerlukan dokumentasi fisik dan hukum yang akurat guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang haknya. Deklarasi Hak Asasi Manusia disahkan dengan harapan bahwa setiap orang akan memiliki kesempatan yang sama dalam kehidupan bermasyarakat (Nugraha, 2022).

Tanah memegang peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, sehingga negara memiliki kewajiban untuk memberikan kepastian hukum melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara berkelanjutan dan sistematis, yang mencakup pengumpulan, pengolahan, dan penyajian data fisik dan hukum guna memastikan tata kelola tanah yang tertib. Banyak orang masih belum memahami pentingnya sertifikat tanah. Dalam sistem hukum Indonesia, Sertifikat Hak Milik (SHM) berfungsi sebagai dokumen hukum yang kuat sebagai bukti kepemilikan bagi pemegangnya (Pemerintah Kabupaten Brebes, 2024). Sebagai instrumen hukum yang sah, sertifikat ini berfungsi sebagai bukti yang mengikat mengenai data fisik dan hukum yang tercantum di dalamnya, kecuali jika dibuktikan sebaliknya melalui proses hukum di pengadilan.

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, diluncurkannya program Pendaftaran Tanah Sistematis dan Terpadu (PTSL). PTSL adalah program pendaftaran tanah yang menghasilkan penerbitan bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) (Yuris, 2025). PTSL merupakan kebijakan pemerintah yang dilaksanakan secara menyeluruh di seluruh bidang tanah di wilayah Negara Republik Indonesia tanpa kecuali (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2025). Dengan demikian, PTSL dilaksanakan secara menyeluruh dan terintegrasi untuk mencakup seluruh wilayah Indonesia, memastikan bahwa setiap bidang tanah tercatat, terpetakan, dan terdaftar secara resmi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan adanya sertifikat tanah yang telah diterbitkan sebelumnya, seharusnya tidak ada penerbitan sertifikat baru untuk tanah yang sama tanpa melalui mekanisme hukum, seperti pencabutan sertifikat lama atau putusan pengadilan yang menegaskan perubahan status kepemilikan (Hosrizul dkk., 2022). Namun, fenomena tumpang tindih sertifikat tanah bukanlah hal yang jarang terjadi, karena hal ini berakar dari kelemahan sistem administrasi pertanahan dan kurangnya koordinasi di antara instansi terkait (Sumardjono, 2008). Tentu saja, tumpang tindih sertifikat tanah berpotensi merugikan banyak pihak, karena semua pihak yang memegang sertifikat meyakini bahwa mereka memiliki hak atas tanah tersebut.

Dalam kasus yang akan dianalisis oleh peneliti, yaitu putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) No. 518/G/2023/PTUN. JKT, Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah berdasarkan SHM No. 691/Kenari, yang diterbitkan lebih dahulu, yaitu pada tanggal 8 November 1999 (berasal dari konversi HGB No. 410/Kenari). Tergugat menerbitkan SHM No. 881/Kenari (yang menjadi objek gugatan) pada tahun 2019 melalui program Pendaftaran Tanah

Sistematis Terpadu (PTSL). Selanjutnya, berdasarkan bukti-bukti persidangan dan bukti-bukti tertulis dari Tergugat sendiri, ditemukan bahwa sebagian tanah dalam SHM No. 881/Kenari tumpang tindih seluas 7 m² dengan tanah Penggugat (SHM No. 691/Kenari).

Penggugat berpendapat bahwa pada saat diterbitkannya objek sengketa, ia, sebagai pemilik tanah yang berbatasan langsung, tidak pernah dilibatkan dalam penetapan batas, sehingga melanggar prosedur yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; dan Penggugat baru menyadari adanya tumpang tindih ini setelah dipanggil oleh Kepolisian pada bulan Agustus 2023 menyusul adanya laporan dari ahli waris pemegang SHM No. 881/Kenari.

Dalam Surat Gugatan, Penggugat meminta pembatalan objek sengketa karena Tergugat dianggap lalai dalam melakukan pengukuran dan memvalidasi data fisik dan hukum; penerbitan sertifikat tersebut melanggar Asas Tata Pemerintahan yang Baik (AUPB), khususnya Asas Kewajaran, dan terdapat cacat hukum administratif akibat diabaikannya SHM Penggugat yang telah diterbitkan sebelumnya.

Oleh karena itu, berdasarkan pembahasan di atas, tampak adanya ketegangan antara ambisi untuk mempercepat pendaftaran tanah melalui program PTSL dan kewajiban untuk menjaga keakuratan data fisik maupun hukum, sebagaimana diamanatkan oleh peraturan pertanahan. Kasus tumpang tindih sertifikat dalam Putusan No. 518/G/2023/PTUN.JKT mencerminkan bahwa percepatan prosedur administratif berisiko mengabaikan prinsip kecermatan, yang pada akhirnya dapat merusak tujuan kepastian hukum itu sendiri. Oleh karena itu, analisis terhadap putusan ini sangat penting untuk mengurai bagaimana penerapan hukum materiil dan hukum acara ditempatkan di tengah skala besar program-program strategis nasional. Akibatnya, penelitian kami memfokuskan analisisnya pada poin-poin berikut:

1. Analisis pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam menilai keabsahan Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan melalui program PTSL namun tumpang tindih dengan hak pihak lain.
2. Tinjauan terhadap penerapan Asas-Asas Tata Kelola Pemerintahan yang Baik (AUPB), khususnya Asas Kecermatan, dalam proses validasi pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan.

METODE

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode penelitian hukum normatif sebagai pendekatan utama, dengan peraturan perundang-undangan sebagai kerangka acuan penelitian ini. Landasan hukum yang digunakan merujuk pada Prinsip-prinsip Hukum. Norma Hukum, Peraturan Perundang-undangan, dan Putusan Pengadilan, yang membantu peneliti dalam melakukan pemikiran kritis. Dengan demikian, melalui penggunaan metode penelitian hukum normatif ini, penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan analisis yang sistematis dan mendalam berdasarkan landasan hukum yang kuat, sehingga memberikan jawaban yang komprehensif terhadap pertanyaan penelitian.

Berdasarkan jenis dan sumber data, selain prinsip-prinsip hukum, norma-norma hukum, peraturan perundang-undangan, dan putusan pengadilan yang menjadi dasar pengumpulan data primer, buku-buku hukum, jurnal ilmiah, dan artikel akademis yang berkaitan dengan topik penelitian juga dimasukkan sebagai sumber data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti melibatkan tinjauan pustaka, yang mencakup pembacaan dan analisis berbagai sumber seperti buku, jurnal, dan sumber daring.

Analisis dilakukan dengan menguraikan dan menafsirkan bahan-bahan hukum yang dikumpulkan oleh peneliti, dilanjutkan dengan pengorganisasian sistematis bahan-bahan tersebut untuk menghasilkan pembahasan dan kesimpulan penelitian. Hasil akhir dari penelitian yang kredibel, akurat, dan berkualitas tinggi sangat ditentukan oleh penerapan metode penelitian yang tepat, yang didukung oleh bahan-bahan yang relevan dan dapat

diandalkan. Dengan demikian, rangkaian metode yang digunakan dalam penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan analisis yang terstruktur dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, sehingga memberikan kontribusi yang signifikan bagi pengembangan studi hukum sesuai dengan isu-isu yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Putusan Hukum Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara mengenai Tumpang Tindih Sertifikat PTSL

Penggugat berpendapat bahwa penerbitan SHM No. 881 cacat hukum karena: Tidak Dilibatkan dalam Penetapan Batas: Penggugat, sebagai pemilik tanah yang berbatasan langsung, tidak pernah dimintai persetujuan atau dilibatkan dalam penetapan batas-batas bidang tanah yang disengketakan. Hal ini melanggar Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang mensyaratkan bahwa penetapan batas dilakukan berdasarkan kesepakatan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, dan Pelanggaran Asas Kecermatan: Tergugat dianggap telah lalai dalam melakukan uji tuntas untuk memvalidasi data fisik dan hukum selama proses PTSL, sehingga mengabaikan hak-hak Penggugat, yang telah terdaftar sejak tahun 1999.

Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat) membela diri dengan argumen sebagai berikut: pertama, gugatan prematur, Tergugat menyatakan bahwa gugatan tersebut belum sah karena pemberitahuan mengenai halangan pemulihan batas belum final dan masih dalam proses mediasi. Kedua, Prosedur PTSL, Tergugat mengklaim telah melakukan survei awal dan penyelidikan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum menerbitkan sertifikat. Dan ketiga, upaya mediasi, Tergugat berargumen bahwa mereka telah berusaha menyelesaikan sengketa melalui rapat koordinasi dan survei ulang untuk mencari titik temu di antara para pihak.

Berdasarkan Putusan No. 518/G/2023/PTUN.JKT, hakim mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan, yaitu: Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 881/Kel. Kenari tertanggal 18 November 2019, atas nama Lo A Mouw/Tjong Tjeng Soe, memerintahkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik No. 881/Kel. Kenari, dan memerintahkan Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp304.000 (tiga ratus empat ribu rupiah). Dasar putusan hakim adalah bahwa hakim menemukan bahwa sebagian tanah dalam sertifikat yang disengketakan (SHM 881), seluas 7 m², diterbitkan di atas tanah milik Penggugat (SHM 691), Sertifikat Penggugat diterbitkan jauh lebih awal (8 November 1999) dibandingkan dengan sertifikat yang disengketakan (18 November 2019), sehingga hak-hak Penggugat harus dilindungi secara hukum.

Selain itu, Tergugat dianggap lalai dalam memverifikasi data fisik dan hukum selama proses PTSL, yang mengakibatkan terjadinya tumpang tindih lahan. Administrasi pertanahan yang efisien merupakan landasan sistem pendaftaran tanah, yang memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah (Rewang Rencang, n.d). Hal ini melanggar Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan melanggar Asas Kecermatan dalam Prinsip-Prinsip Umum Tata Kelola Pemerintahan yang Baik (AUPB). Terlebih lagi, pemilik tanah yang sertifikatnya dibatalkan akan kehilangan hak kepemilikan hukumnya, yang dapat menimbulkan sengketa lebih lanjut dan kesulitan dalam merebut kembali hak-hak mereka melalui jalur hukum. Pemilik tanah yang dirugikan juga dapat mengalami dampak ekonomi, seperti hilangnya nilai investasi atas tanah yang telah mereka beli dan gunakan dalam kegiatan ekonomi mereka (Suryajaya, 2025).

Prinsip Keterbukaan dalam Prosedur Pendaftaran Tanah

Prinsip-Prinsip Umum Tata Kelola yang Baik (AUPB), sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan dalam Pasal

10 ayat (1), terdiri dari prinsip-prinsip berikut: kepastian hukum, kemanfaatan umum, imparialitas, ketekunan, tidak menyalahgunakan wewenang, transparansi, kepentingan umum, dan pelayanan yang baik (Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, 2014). GPG berfungsi sebagai pedoman bagi setiap pejabat pemerintah dalam menjalankan tugasnya. Dalam konteks ini, instansi pemerintah yang dimaksud adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai badan yang berwenang dan bertanggung jawab atas pendaftaran tanah, pemetaan tanah, serta hal-hal lain yang terkait. Sesuai dengan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah harus dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip kesederhanaan, keamanan, keterjangkauan, informasi terkini, dan transparansi (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, 1997). Namun, pada kenyataannya, masih banyak kasus tumpang tindih hak atas tanah yang disebabkan oleh kelalaian pejabat pemerintah. Asas Kecermatan berfungsi sebagai alat penting bagi hakim Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta dalam menganalisis ratio decidendi saat menilai keabsahan sertifikat tanah. Hakim menggunakan prinsip ini sebagai tolok ukur untuk menentukan apakah Dinas Pertanahan telah menjalankan “kewajiban cermat dan berhati-hati” atau melakukan persiapan yang matang sebelum menerbitkan instrumen hukum.

Asas Kecermatan tidak boleh sekadar menjadi formalitas administratif; sebaliknya, standar “kewajiban untuk cermat” dalam hukum administrasi menuntut verifikasi yang cermat terhadap data fisik seperti pengukuran batas tanah serta data hukum yang berkaitan dengan riwayat sertifikat hak atas tanah sebelumnya. Dalam upaya memastikan kepastian hukum terkait hak kepemilikan tanah, pejabat BPN, khususnya di Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat sebagai otoritas yang bertanggung jawab atas pendaftaran dan pencatatan hak atas tanah, harus melakukan analisis dan verifikasi yang mendalam, teliti, dan cermat terhadap setiap bidang tanah yang statusnya akan ditentukan. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa kepastian hukum benar-benar tercapai sekaligus memberikan perlindungan optimal bagi pemegang hak atas tanah. Adanya kesalahan administratif atau hukum dalam sertifikat PTSL menimbulkan ketidakpastian hukum, baik terkait tanah yang telah disertifikasi maupun tanah yang belum terdaftar namun didukung oleh bukti kepemilikan yang sah; masih terdapat potensi tumpang tindih kepemilikan akibat adanya sertifikat tanah ganda (Satryadin, 2025).

Kelalaian BPN dalam Putusan No. 518/G/2023/PTUN.JKT terlihat jelas dari kegagalan dalam melakukan proses verifikasi menyeluruh terhadap data fisik dan hukum sebelum menerbitkan sertifikat tanah. Dalam mengadili suatu perkara, hakim mempertimbangkan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku dan memastikan kepatuhan tersebut, sehingga memungkinkan pembuktian konkret atas kesalahan yang terjadi dalam suatu perkara (Mertokusumo, 2009). Secara khusus, hal ini tercermin dalam penerbitan sertifikat yang tumpang tindih dengan hak pihak lain, yang menunjukkan bahwa pejabat terkait tidak melakukan peninjauan menyeluruh terhadap sejarah tanah dan gagal mengklarifikasi batas-batas bidang tanah di lokasi melalui keterlibatan pihak-pihak yang berbatasan. Selain itu, kurangnya validasi dokumen pendukung dan kegagalan dalam melakukan penyelidikan mendalam terhadap kemungkinan adanya hak-hak yang sudah ada sebelumnya dan masih berlaku semakin memperkuat indikasi kelalaian administratif. Salah satu tugas pemerintah dalam mencapai tujuan bangsa tercantum dalam pembukaan ketiga Undang-Undang Dasar 1945, yaitu untuk mewujudkan kesejahteraan umum (Nugraha, 2023, hlm. 176). Namun, kesejahteraan umum sulit dicapai jika, pada kenyataannya, masih ada sengketa hak atas tanah yang tumpang tindih di masyarakat. Hal ini telah menimbulkan rasa ketidakamanan yang dirasakan oleh banyak orang, tanpa kecuali. Kepercayaan publik akan terancam jika tidak ada perubahan dalam penerapan praktik-praktik AUPB, khususnya Asas Kecermatan, oleh pihak berwenang yang bersangkutan dalam kasus ini, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Lalu, mengapa pelanggaran terhadap prinsip ketepatan ini dapat terjadi? Berdasarkan penelitian yang dilakukan, tampak bahwa program PTSL sendiri mencakup jumlah sasaran yang sangat besar dan dilaksanakan secara massal, sehingga menyebabkan pelaksanaannya tergesa-gesa. Namun, perlu juga dipahami bahwa pengumpulan data memerlukan kriteria sebagai berikut: waktu yang cukup, verifikasi data sebelumnya yang wajib dilakukan, serta pelaksanaan dengan sangat cermat. Dengan demikian, konflik antara kecepatan dan ketepatan yang dihadapi oleh pejabat pertanahan berwenang dapat menyebabkan pelanggaran terhadap prinsip ketepatan. Dari perspektif kritis, masalah ketidaktepatan dalam pendaftaran tanah tidak dapat dipisahkan dari orientasi pelaksanaan PTSL, yang cenderung menekankan pencapaian target administratif daripada berfokus pada isi dan kualitas verifikasi data.

Berkenaan dengan pertanggungjawaban atas kelalaian dalam pelaksanaan program PTSL, Badan Pertanahan Nasional (BPN) berkewajiban memberikan penyelesaian dengan menyelesaikan sengketa antar pihak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Evan & Tanawijaya, 2022). Namun, sebelum itu, BPN juga berkewajiban memverifikasi fakta dengan menyelidiki bagaimana sertifikat ganda tersebut awalnya dapat terjadi. Koreksi dan introspeksi harus dilakukan oleh instansi terkait agar dapat memberikan pelayanan dan memulihkan kepercayaan publik. Dalam Perkara No. 518/G/2023/PTUN.JKT pada tingkat pertama, pengadilan memutuskan dan memerintahkan Tergugat (BPN) untuk mencabut Sertifikat Hak Milik No. 881/Kenari, karena terbukti kelalaiannya menyebabkan sengketa dan merugikan para pihak yang terlibat. Hakim menekankan bahwa BPN bertanggung jawab atas kelalaiannya (pelanggaran Asas Kecermatan) karena telah menerbitkan sertifikat atas sebidang tanah yang status kepemilikannya sudah dimiliki oleh pihak lain (tumpang tindih seluas 7 m² dengan properti Penggugat). Oleh karena itu, BPN bertanggung jawab untuk memastikan bahwa proses validasi data fisik dan hukum di masa mendatang dilakukan dengan cermat agar tidak merugikan pihak lain.

Peningkatan kualitas verifikasi dan digitalisasi data pertanahan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) patut mendapat perhatian khusus dan harus menjadi prioritas, karena hal tersebut membantu meminimalkan sengketa pendaftaran tanah (Febriyanti dkk., 2026). Selain perbaikan yang dilakukan oleh BPN, setiap warga negara Indonesia juga diharuskan memahami prosedur pengumpulan dan pengolahan data terkait aspek fisik, sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang meliputi: pembuatan peta dasar yang digunakan dalam kegiatan pendaftaran tanah, penetapan dan pematokan batas-batas setiap bidang tanah, pelaksanaan pengukuran dan pemetaan bidang tanah disertai dengan pembuatan peta pendaftaran, penyusunan dan pendokumentasian buku-buku tanah, serta penerbitan dokumen-dokumen pengukuran sebagai hasil dari pengukuran tanah (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, 1997). Hal ini bertujuan untuk mencegah kesalahan dalam proses administrasi, dari Asas Kecermatan. Kegagalan BPN dalam bertindak dengan penuh kewaspadaan tidak hanya mengakibatkan pembatalan sertifikat di pengadilan, tetapi juga merusak kepercayaan masyarakat terhadap kemampuan negara dalam memberikan perlindungan hukum yang mutlak bagi pemilik tanah yang sah. Masyarakat Indonesia, sebagai subjek hukum, juga perlu memahami proses hukum, struktur, dan dokumen beserta persyaratannya, agar tidak menjadi subjek hukum pasif yang hanya menerima keadaan yang tidak adil. Masyarakat Indonesia memiliki jaminan perlindungan hukum melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, yang bertugas mengawasi dan mengontrol secara hukum tindakan pemerintah yang merugikan dan bertentangan dengan hukum (Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung, n.d.). Selain itu, terdapat ratusan hingga ribuan laporan dari masyarakat yang telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (Yasin, 2023).

KESIMPULAN

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, dalam Putusan No. 518/G/2023/PTUN, JKT, dengan tepat membatalkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 881/Kenari, yang diterbitkan melalui program PTSL, karena terbukti tumpang tindih dengan SHM yang memiliki prioritas lebih tinggi, akibat kelalaian Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam memverifikasi data fisik (batas tanah) dan hukum (sejarah hak). Hal ini melanggar Asas Kecermatan dalam Asas-Asas Tata Kelola Pemerintahan yang Baik (AUPB) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menekankan prinsip-prinsip kesederhanaan, keamanan, keterjangkauan, ketepatan waktu, dan transparansi. Meskipun program PTSL bertujuan untuk mempercepat kepastian hukum terkait tanah, program ini rentan menimbulkan ketidakpastian jika fokus pada kuantitas mengorbankan kualitas verifikasi, sehingga menyebabkan kerugian ekonomi dan hukum bagi pemegang hak prioritas.

BPN memikul tanggung jawab administratif untuk mencabut sertifikat yang cacat dan memperbaiki proses-proses, termasuk digitalisasi data serta keterlibatan pemilik tanah tetangga dalam survei batas tanah. Penulis memberikan beberapa rekomendasi: BPN perlu meningkatkan verifikasi data dengan menggunakan teknologi GIS dan memperbaiki koordinasi antarinstitusi untuk meminimalkan tumpang tindih PTSL; selain itu, pemegang hak atas tanah disarankan untuk memahami prosedur pengumpulan data fisik sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 guna melindungi hak-hak mereka.

REFERENSI

- Evan, J., & Hanafi Tanawijaya. (2022). Responsibility of the National Land Agency in cases of overlapping land rights. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7(9). <https://jurnal.syntaxliterate.co.id/index.php/syntax-literate/article/view/13635/8830>
- Febriyanti, N. S., et al. (2026). *Transformasi digital pendaftaran tanah sebagai langkah strategis mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah*. *WATHAN: Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora*, 3(1), 132–147. <https://doi.org/10.71153/wathan.v3i1.443>
- Feril, H., Warman, K., & Andora, H. (2025). Penyelesaian sengketa tumpang tindih sertipikat hak guna bangunan dengan hak milik: Studi kasus tumpang tindih sertipikat hak guna bangunan nomor 00538/Nagari Lingkuang Aua. *Rawang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9). <https://ojs.rewangrencang.com/index.php/JHLG/article/view/1580/802>
- Government of Brebes Regency. (2024). *Banyak warga kurang paham pentingnya sertipikat tanah*. <https://sapulada.brebeskab.go.id/baca-berita/banyak-warga-kurang-paham-pentingnya-sertipikat-tanah>
- Government of Indonesia. (1960). *Law No. 5 of 1960 on Basic Agrarian Principles*. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>
- Government of Indonesia. (1997). *Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration*. <https://bphn.go.id/data/documents/97pp024.pdf>
- Government of Indonesia. (2014). *Law No. 30 of 2014 on Government Administration*. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/38695/uu-no-30-tahun-2014>
- Hosrizul, H., Sriwidodo, J., & Ismed, M. (2022). Settlement of Disputes Overlapping Ownership of Land Rights Experiencing Land Acquisition for Public Interest. *Journal Of Legal Research*, 4 (3). <https://doi.org/10.15408/Jlr.V4i3.27548>
- Mertokusumo, S. (2009). *Penemuan hukum: Sebuah pengantar*. Liberty.

- Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN). (2025). *Complete systematic land registration (PTSL)*. <https://www.atrbpn.go.id/ptsl>
- Nugraha, D. P. (2022). *Desain konstitusi keseimbangan bermartabat: rekonstruksi pengaturan politik identitas dalam pemilihan kepala pemerintah daerah*. Rajawali Pers.
- Nugraha, D. P. (2023). *Pancasila dalam pusran politik identitas*. Rajawali Pers.
- Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung. (n.d.). *Sejarah pengadilan*. <https://ptun-bandarlampung.go.id/sejarah-pengadilan-2/>
- Satrayadin, M. A. (2025). *Legal consequences of administrative defects in the issuance of land certificates in the complete systematic land registration (PTSL) program*. *Notaire*, 8(2), 241. <https://doi.org/10.20473/ntr.v8i2.68218>
- Sumardjono, M. S. W. (2008). Alternative policy arrangements on land and building rights for non-Indonesian citizens. *Mimbar Hukum*, 20(2), 275–292.
- Suryajaya, J. C., Handayani, G. A. K., R., & Karjoko, L. (2025). *Analysis of Land Rights Certificate Overlapping Occurence (4th ed., vOL 2)*. Siber International Journal of Advanced Law (SIJAL). <https://doi.org/10.38035/sijal.v2i4>
- Yasin, M. (2023). *Menggugat keputusan pejabat berdasarkan asas kecermatan*. Hukumonline. <https://www.hukumonline.com/stories/article/lt65363a2a83057/menggugat-keputusan-pejabat-berdasarkan-asas-kecermatan/>
- Yuris. (2025). *Pendaftaran tanah sistematis lengkap*. <https://yuris.co.id/blog/pendaftaran-tanah-sistematis-lengkap>