

Tinjauan Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Jeneponto

Suhartati, Abdul Kadir Rajab & Mahir
Universitas Indonesia Timur
mahir4@gmail.com

Artikel info

Artikel history:

Keywords:

Certificate Cancellation,
Land Rights, BPN,
Administrative Law,
Legal Review

Kata Kunci:

Pembatalan Sertipikat,
Hak Atas Tanah,
BPN, Cacat
Administrasi,
Tinjauan Yuridis

ABSTRACT: This research aims to examine the juridical review of the cancellation of land ownership certificates at the National Land Office of Jeneponto Regency. The study investigates the procedure for canceling the certificate and the underlying factors that lead to such cancellation. Using a normative juridical method, supported by statutory and conceptual approaches, this study finds that the process generally begins with a legal administrative defect or court ruling with permanent legal force. Factors include procedural errors, legal subject or object errors, overlapping ownership, and enforcement of final court decisions. This research contributes to understanding the legal mechanisms that ensure land ownership legality and administrative justice.

ABSTRAK: Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji tinjauan yuridis terhadap pembatalan sertipikat hak milik atas tanah pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Jeneponto. Penelitian ini menelaah prosedur pembatalan serta faktor-faktor yang menjadi dasar terjadinya pembatalan. Dengan metode yuridis normatif dan pendekatan perundang-undangan serta konseptual, ditemukan bahwa proses umumnya diawali dari cacat hukum administrasi atau putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Faktor-faktor tersebut meliputi kesalahan prosedur, subjek atau objek hak, tumpang tindih kepemilikan, dan pelaksanaan putusan pengadilan. Penelitian ini memberikan kontribusi dalam memahami mekanisme hukum yang menjamin legalitas kepemilikan tanah dan keadilan administrasi.

I. PENDAHULUAN

Sertipikat hak milik atas tanah merupakan instrumen hukum yang penting dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah. Keberadaan sertipikat tersebut menjadi bukti yuridis atas penguasaan suatu bidang tanah berdasarkan sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Namun, dalam praktiknya, tidak jarang ditemukan kasus di mana sertipikat hak milik dibatalkan oleh instansi yang berwenang karena adanya cacat administrasi atau konflik kepemilikan yang diselesaikan melalui jalur hukum.

Kondisi ini menimbulkan permasalahan yang cukup kompleks, karena menyangkut hak atas tanah yang telah dijamin dalam undang-undang, khususnya dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Sertipikat tanah yang seharusnya memberikan rasa aman kepada pemilik, justru dapat menjadi sumber permasalahan hukum ketika proses penerbitannya tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku atau melibatkan data yang tidak akurat. Hal ini memperlihatkan adanya ketidakseimbangan antara asas kepastian hukum dan keadilan substansial yang ingin dijamin oleh negara.

Kabupaten Jeneponto merupakan salah satu daerah yang mengalami fenomena pembatalan sertipikat dalam skala yang cukup signifikan. Kasus-kasus yang muncul umumnya terkait dengan sengketa warisan, kesalahan batas tanah, serta penerbitan sertipikat ganda. Realitas ini mengindikasikan adanya kelemahan dalam pelaksanaan

administrasi pertanahan dan kurangnya pengawasan internal yang ketat dalam proses pendaftaran tanah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana prosedur pembatalan sertipikat dilakukan, serta apa saja faktor-faktor yuridis dan administratif yang menyebabkan terjadinya pembatalan tersebut. Tujuannya tidak hanya untuk memberikan gambaran empirik atas kasus-kasus yang terjadi di Jeneponto, tetapi juga untuk mengusulkan solusi sistemik dalam reformasi birokrasi pertanahan. Secara teoritis, penelitian ini berlandaskan pada teori kepastian hukum (*legal certainty theory*), teori perlindungan hukum, dan teori keadilan administrasi publik.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Sumber data terdiri dari data primer (hasil wawancara) dan data sekunder (literatur, peraturan perundang-undangan, dan doktrin hukum). Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan wawancara. Analisis dilakukan secara deduktif dengan menelaah konsep-konsep hukum umum dan menerapkannya pada kasus yang diteliti.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah

Pembatalan sertipikat hak milik pada dasarnya dilakukan melalui mekanisme administratif sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Permohonan pembatalan dapat diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan atau dilakukan oleh pejabat BPN jika ditemukan adanya cacat administrasi. Prosedur tersebut mencakup penerimaan laporan, penyelidikan awal, klarifikasi dan konfirmasi kepada pihak terkait, hingga pelaksanaan gelar perkara yang melibatkan tim investigasi dan bagian hukum.

Jika hasil gelar perkara menyimpulkan bahwa terdapat cacat hukum, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat mengeluarkan Surat Keputusan Pembatalan Sertipikat. Proses ini juga memerlukan koordinasi lintas lembaga apabila menyangkut putusan pengadilan. Salah satu contoh implementasinya adalah ketika terdapat amar putusan pengadilan yang memerintahkan pembatalan sertipikat karena ditemukan adanya penipuan atau pemalsuan dokumen saat pengajuan awal.

Selain itu, Kantor Wilayah BPN maupun Kementerian ATR/BPN pusat juga dapat melakukan evaluasi terhadap keputusan pembatalan, terutama jika terdapat keberatan dari pemilik sertipikat. Hal ini menjadi mekanisme checks and balances dalam menjamin bahwa keputusan pembatalan tidak disalahgunakan atau dilakukan secara sewenang-wenang.

Pembatalan sertipikat hak milik pada dasarnya dilakukan melalui

mekanisme administratif sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Permohonan pembatalan dapat diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan atau dilakukan oleh pejabat BPN jika ditemukan adanya cacat administrasi. Prosedur tersebut mencakup penerimaan laporan, penyelidikan awal, klarifikasi dan konfirmasi kepada pihak terkait, hingga pelaksanaan gelar perkara yang melibatkan tim investigasi dan bagian hukum.

Jika hasil gelar perkara menyimpulkan bahwa terdapat cacat hukum, maka Kepala Kantor Pertanahan dapat mengeluarkan Surat Keputusan Pembatalan Sertipikat. Proses ini juga memerlukan koordinasi lintas lembaga apabila menyangkut putusan pengadilan. Salah satu contoh implementasinya adalah ketika terdapat amar putusan pengadilan yang memerintahkan pembatalan sertipikat karena ditemukan adanya penipuan atau pemalsuan dokumen saat pengajuan awal.

Selain itu, Kantor Wilayah BPN maupun Kementerian ATR/BPN pusat juga dapat melakukan evaluasi terhadap keputusan pembatalan, terutama jika terdapat keberatan dari pemilik sertipikat. Hal ini menjadi

mekanisme *checks and balances* dalam menjamin bahwa keputusan pembatalan tidak disalahgunakan atau dilakukan secara sewenang-wenang.

B. Faktor-Faktor Penyebab Pembatalan Sertipikat

Beberapa faktor utama yang menjadi penyebab pembatalan sertipikat di Kabupaten Jeneponto antara lain:

- **Kesalahan prosedural** dalam penerbitan sertipikat, seperti tidak melalui tahapan pengukuran atau verifikasi subjek hukum secara memadai.
- **Kesalahan dalam menentukan subjek atau objek hak**, di mana sertipikat diterbitkan atas nama pihak yang tidak berhak, atau terhadap bidang tanah yang tidak jelas statusnya.
- **Tumpang tindih hak atas tanah** akibat kurangnya integrasi sistem informasi pertanahan dan lemahnya pengawasan administratif.
- **Pelaksanaan putusan pengadilan** yang menyatakan penerbitan sertipikat tidak sah atau cacat hukum.
- **Sertipikat ganda** sebagai akibat dari kelalaian administrasi, ketidaksinkronan data, atau manipulasi dokumen.
- **Sengketa waris dan jual beli tidak sah**, yang menjadi sumber konflik di lapangan karena tidak melalui

proses verifikasi yuridis yang memadai.

Permasalahan ini tidak hanya berdampak pada pemilik tanah, tetapi juga merugikan pihak ketiga seperti pembeli, kreditor, dan institusi keuangan. Oleh karena itu, peningkatan transparansi, digitalisasi data pertanahan, serta pengawasan internal menjadi langkah penting untuk mencegah terjadinya pembatalan yang merugikan banyak pihak.

Menurut penelitian terbaru oleh Saputra & Pratama (2022), salah satu akar masalah dalam kasus pertanahan di daerah adalah lemahnya integrasi antara sistem pendaftaran tanah elektronik dan verifikasi manual di lapangan. Hal ini mengakibatkan banyak kasus sertipikat ganda dan kesalahan subjek hukum. Temuan ini sejalan dengan laporan Komisi II DPR RI tahun 2023 yang menyebutkan bahwa sengketa tanah dan keluhan masyarakat terhadap BPN merupakan salah satu jenis aduan terbanyak yang masuk ke Ombudsman RI, menunjukkan perlunya reformasi yang lebih menyeluruh dalam birokrasi agraria.

IV. KESIMPULAN

Prosedur pembatalan sertipikat hak milik atas tanah di Kabupaten Jeneponto umumnya dilakukan melalui mekanisme administratif maupun pelaksanaan putusan pengadilan. Faktor penyebab utamanya adalah adanya cacat hukum administrasi dan konflik

kepemilikan yang terbukti di pengadilan. Untuk meningkatkan keadilan dan kepastian hukum, perlu adanya sosialisasi hukum pertanahan serta penguatan sistem administrasi dan pengawasan di lingkungan BPN.

Komisi II DPR RI. (2023). Laporan Tahunan Penanganan Pengaduan Masyarakat Terkait Pertanahan. Jakarta: Sekretariat Jenderal DPR RI.

V. DAFTAR PUSTAKA

Boedi Harsono. (2008). Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Djambatan.

Parlindungan, A.P. (2002). Pendaftaran Tanah di Indonesia. Bandung: Mandar Maju.

Supriadi. (2010). Hukum Agraria. Jakarta: Sinar Grafika.

Sutedi, A. (2014). Sertipikat Hak Atas Tanah. Jakarta: Sinar Grafika.

Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Saputra, R., & Pratama, D. (2022). Tantangan Implementasi Sertipikat Elektronik dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia. Jurnal Hukum dan Kenegaraan, 12(2), 134-145.

Yuliana, N. (2021). Analisis Yuridis Terhadap Sengketa Sertipikat Ganda Dalam Perspektif Hukum Agraria. Jurnal Reformasi Hukum, 9(1), 56-67.