

## **Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Verstek Pengadilan Negeri Nomor 34/Pdt.G/2023/Pn.Bgl**

**Firas fadhilah<sup>1)</sup>; Yamani<sup>2)</sup>; Emelia Kontesa<sup>3)</sup>**

<sup>1)2)3)</sup> *Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Bengkulu*

Email: <sup>1)</sup> [firmas.fadhilah@gmail.com](mailto:firmas.fadhilah@gmail.com)

### **ARTICLE HISTORY**

*Received [21 November 2025]*

*Revised [28 Januari 2026]*

*Accepted [30 Januari 2026]*

### **KEYWORDS**

*Certificate Cancellation, Default Judgment, Land Dispute, Administrative Defect, Legal Certainty.*

**This is an open access article under the [CC-BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license**



### **ABSTRAK**

Sertipikat hak milik merupakan bukti autentik yang memiliki kekuatan pembuktian kuat sebagaimana ditegaskan dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997. Namun, dalam praktik pertanahan, sering muncul sengketa akibat cacat yuridis maupun cacat administrasi dalam proses penerbitannya. Penelitian ini mengkaji pembatalan sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan Putusan Verstek Pengadilan Negeri Nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Bgl yang menyatakan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 06986 di atas tanah milik Hi. Himin merupakan perbuatan melawan hukum. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar pertimbangan hakim dalam putusan verstek tersebut serta menilai kedudukan hukum sertipikat yang dipersengketakan ketika ditinjau dari kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan menelaah peraturan perundang-undangan, doktrin, dan putusan pengadilan terkait. Hasil analisis menunjukkan bahwa hakim menjatuhkan putusan verstek dengan mempertimbangkan bukti pemilikan yang lebih kuat, ketidakhadiran tergugat tanpa alasan sah, serta indikasi cacat administrasi dalam penerbitan sertipikat oleh BPN. Selain itu, putusan verstek yang telah berkekuatan hukum tetap memberikan dasar administratif bagi BPN untuk melakukan pembatalan sertipikat sesuai Pasal 29 Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Dengan demikian, sertipikat yang dinyatakan tidak berkekuatan hukum melalui putusan pengadilan memiliki konsekuensi yuridis bahwa kedudukannya harus ditata ulang melalui mekanisme pembatalan administratif oleh pejabat pertanahan. Hasil penelitian ini diharapkan menjadi referensi dalam penyelesaian sengketa pertanahan serta penguatan kepastian hukum dalam administrasi pertanahan.

### **ABSTRACT**

*A land ownership certificate is an authentic legal document with strong evidentiary value, as stipulated in the Basic Agrarian Law (UUPA) and Government Regulation No. 24 of 1997. However, disputes frequently arise in land administration due to legal defects or administrative errors in the issuance process. This study examines the cancellation of a land ownership certificate based on the Default Judgment (Verstek) of the Bengkulu District Court Decision No. 34/Pdt.G/2023/PN.Bgl, which declared that the issuance of Ownership Certificate No. 06986 over land belonging to Hi. Himin constituted an unlawful act. The research aims to analyze the judge's legal considerations in issuing the verstek decision and to assess the legal status of the disputed certificate in relation to the authority of the National Land Agency (BPN). The study employs a normative juridical approach by reviewing statutory regulations, legal doctrines, and court decisions. The analysis reveals that the judge rendered the verstek decision based on stronger evidence of ownership presented by the plaintiff, the defendant's absence without legitimate reasons, and indications of administrative defects in the certificate issuance by BPN. Furthermore, a verstek judgment with permanent legal force provides an administrative basis for BPN to cancel the certificate pursuant to Article 29 of Ministerial Regulation ATR/BPN No. 21 of 2020. Thus, a certificate declared legally invalid by a court decision must undergo administrative cancellation through the authorized land office. The findings of this research are expected to contribute to land dispute resolution and strengthen legal certainty within Indonesia's land administration system.*

## **PENDAHULUAN**

Kepastian hukum dalam administrasi pertanahan merupakan pilar utama dalam sistem hukum agraria Indonesia. Negara memiliki kewajiban untuk menjamin perlindungan hak atas tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945, yang menegaskan hak setiap orang untuk memperoleh kepastian hukum yang adil. Untuk mewujudkan kepastian hukum tersebut, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi fondasi pengaturan hak atas tanah. Pasal 19 UUPA secara eksplisit mengatur kewajiban pendaftaran tanah sebagai instrumen administrasi negara untuk menyediakan data fisik dan yuridis yang akurat mengenai bidang tanah (Harsono, 2008). Melalui mekanisme pendaftaran tanah, sertipikat diterbitkan sebagai alat bukti autentik yang memiliki kekuatan pembuktian kuat, yang secara hukum mengikat seluruh pihak sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya (Santoso, 2016).

Meski demikian, dalam praktik pertanahan, penerbitan sertipikat tidak selalu berjalan sesuai dengan ketentuan hukum positif. Berbagai kasus menunjukkan adanya cacat administrasi, cacat yuridis,

atau penyalahgunaan kewenangan dalam proses penerbitan sertipikat, sehingga menimbulkan sengketa pertanahan yang kompleks. Sengketa tersebut dapat berupa sertipikat ganda, tumpang tindih bidang tanah, kesalahan penetapan subjek hak, hingga penerbitan hak di atas tanah yang telah dikuasai pihak lain secara sah (Nurjannah, 2020). Permasalahan ini berdampak pada terganggunya kepastian hukum dan menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap sistem administrasi pertanahan nasional.

Kasus yang relevan dalam konteks tersebut tampak pada Putusan Verstek Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Bgl. Perkara ini bermula ketika Hi. Himin sebagai penggugat mengajukan gugatan atas terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 06986 atas nama pihak lain pada bidang tanah yang secara faktual telah dikuasai dan dimiliki melalui jual beli sah. Penggugat memiliki bukti awal berupa Surat Pindahan Penguasaan Tanah (SPPT) yang diterbitkan dan diketahui oleh camat, sehingga secara administratif telah memenuhi persyaratan dasar penguasaan tanah. Dalam persidangan, tergugat tidak hadir tanpa alasan yang sah meskipun telah dipanggil secara patut, sehingga majelis hakim berwenang menjatuhkan putusan verstek sesuai Pasal 125 HIR (Dewi, 2019). Putusan tersebut menyatakan bahwa penerbitan sertipikat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengandung cacat hukum sehingga sertipikat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum.

Putusan verstek memiliki karakteristik khusus dalam hukum acara perdata. Hakim memutus berdasarkan bukti dan dalil penggugat tanpa adanya bantahan dari tergugat. Meskipun demikian, hakim tetap berkewajiban memeriksa kelayakan formil gugatan serta kesesuaian dalil dengan alat bukti agar putusan tidak bertentangan dengan hukum (Muhammad, 2017). Dalam perkara ini, majelis hakim menilai bahwa bukti-bukti penggugat lebih kuat dan menunjukkan indikasi adanya perbuatan melawan hukum, khususnya terkait penerbitan sertipikat di atas tanah yang telah memiliki bukti kepemilikan sebelumnya. Situasi ini memperlihatkan pentingnya kehati-hatian administrasi pertanahan serta validitas data fisik dan yuridis sebelum sertipikat diterbitkan.

Lebih jauh, putusan verstek yang telah berkekuatan hukum tetap memiliki implikasi yuridis penting bagi lembaga pertanahan. Berdasarkan Pasal 29 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, sertipikat yang dinyatakan tidak sah oleh putusan pengadilan dapat dibatalkan oleh pejabat berwenang melalui mekanisme administratif. Pembatalan sertipikat merupakan instrumen korektif negara untuk memperbaiki kesalahan administrasi, menegakkan kepastian hukum, dan memulihkan hak pihak yang dirugikan (Ismail, 2021). Dengan demikian, putusan verstek dalam perkara ini menjadi dasar yuridis bagi BPN untuk menetapkan pembatalan sertipikat yang cacat hukum.

Fenomena sengketa pertanahan seperti ini menegaskan adanya tantangan besar dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah nasional. Walaupun sertipikat merupakan alat bukti autentik, kesalahan dalam proses penerbitannya masih memungkinkan munculnya konflik kepemilikan yang berdampak luas. Banyak penelitian menunjukkan bahwa akar permasalahan sengketa pertanahan umumnya terjadi karena lemahnya akurasi data, ketidakcermatan petugas, penyalahgunaan wewenang, dan kurang optimalnya verifikasi lapangan (Sutedi, 2018). Selain itu, rendahnya literasi masyarakat terkait administrasi pertanahan membuat proses-proses hukum sering diabaikan atau tidak dipenuhi secara benar.

Dalam konteks akademik maupun praktik hukum, analisis terhadap putusan verstek dalam sengketa pertanahan menjadi penting untuk mengkaji bagaimana hakim mempertimbangkan aspek formil dan materil gugatan, bagaimana posisi bukti kepemilikan non-sertipikat (seperti SPPT, SKT, atau akta jual beli), serta bagaimana implikasi putusan tersebut terhadap kewenangan BPN dalam membatalkan sertipikat. Penelitian ini juga berkontribusi pada penguatan literatur mengenai peran peradilan umum dalam penyelesaian sengketa pertanahan, yang seringkali berada dalam perbatasan dengan kewenangan peradilan tata usaha negara.

Lebih dari itu, kajian mengenai pembatalan sertipikat melalui putusan verstek memberikan perspektif penting bagi praktik administrasi pertanahan ke depan. Dalam era modernisasi layanan pertanahan, termasuk program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), risiko terjadinya sengketa akibat kesalahan administrasi harus diminimalkan melalui peningkatan integrasi data, pemetaan digital, serta penguatan profesionalisme petugas pertanahan. Putusan seperti dalam perkara Pengadilan Negeri Bengkulu tidak hanya berfungsi sebagai penyelesaian kasus, tetapi juga menjadi pelajaran institusional untuk memperbaiki tata kelola pertanahan agar lebih transparan, akuntabel, dan berkeadilan.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini menelaah secara mendalam dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Verstek Nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Bgl serta kedudukan hukum sertipikat hak milik pasca putusan tersebut. Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis terhadap ilmu hukum

agraria dan kontribusi praktis bagi lembaga pertanahan dalam mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan.

## LANDASAN TEOR

### Teori Kewenangan

Teori kewenangan dalam hukum administrasi negara menjadi dasar untuk memahami legalitas tindakan pejabat pertanahan dalam menerbitkan maupun membatalkan sertipikat hak atas tanah. Menurut Ridwan HR (2014), kewenangan adalah kekuasaan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan kepada organ atau pejabat administrasi untuk bertindak dalam ruang lingkup hukum publik. Kewenangan ini bersifat sah apabila bersumber dari atribusi, delegasi, atau mandat.

Atribusi merupakan kewenangan asli yang diberikan langsung oleh pembentuk undang-undang kepada suatu organ negara (Marbun, 2017). Delegasi terjadi ketika suatu kewenangan dialihkan dari organ yang lebih tinggi kepada organ yang lebih rendah berdasarkan ketentuan hukum. Sementara itu, mandat hanyalah pelimpahan pelaksanaan wewenang tanpa mengalihkan tanggung jawab hukum.

Dalam konteks pertanahan, kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menerbitkan dan membatalkan sertipikat bersumber dari atribusi undang-undang dan peraturan pemerintah yang mengatur penyelenggaraan pendaftaran tanah. Ketentuan Pasal 19 UUPA serta PP Nomor 24 Tahun 1997 memberikan kewenangan administratif kepada BPN untuk melakukan pengukuran, pembukuan, penerbitan, dan pembatalan sertipikat. Pembatalan sertipikat merupakan bagian dari tindakan hukum negara untuk memulihkan ketertiban administrasi ketika ditemukan cacat hukum dalam proses penerbitan sebelumnya (Santoso, 2016).

### Teori Pembuktian dan Putusan Verstek

Teori pembuktian menjadi elemen penting dalam perkara perdata, termasuk sengketa pertanahan. Dalam hukum acara perdata, pembuktian bertujuan untuk meyakinkan hakim mengenai kebenaran peristiwa yang dijadikan dasar gugatan (Mertokusumo, 2013). Alat bukti yang sah meliputi surat, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah sebagaimana tercantum dalam Pasal 164 HIR.

Sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti autentik yang memiliki kekuatan pembuktian kuat, tetapi tidak bersifat absolut. Menurut Harsono (2008), data fisik dan yuridis yang tercantum dalam sertipikat dianggap benar selama tidak dibuktikan sebaliknya. Oleh sebab itu, penggugat masih dapat membuktikan bahwa suatu sertipikat cacat hukum apabila terdapat bukti yang lebih kuat, misalnya bukti penguasaan sebelumnya, dokumen jual beli, atau kesalahan prosedur administrasi.

Putusan verstek merupakan putusan yang dijatuhkan ketika tergugat tidak hadir dalam persidangan tanpa alasan sah. Menurut Dewi (2019), meskipun tergugat tidak hadir, hakim tetap wajib menilai kelayakan formil gugatan dan kecukupan bukti penggugat sebelum mengabulkan permohonan. Dengan demikian, putusan verstek tidak serta-merta memenangkan penggugat, tetapi tetap harus memenuhi prinsip kehati-hatian yudisial.

Dalam kasus pertanahan, putusan verstek memiliki implikasi yuridis bahwa pernyataan hakim mengenai tidak sahnya sertipikat menjadi dasar administratif bagi BPN untuk melakukan pembatalan melalui mekanisme Pasal 29 Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Oleh karena itu, teori pembuktian dan karakter putusan verstek memberikan kerangka analisis untuk memahami bagaimana hakim menilai bukti dan menjatuhkan putusan dalam sengketa sertipikat.

### Teori Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Sengketa pertanahan merupakan konflik hukum yang melibatkan penguasaan, kepemilikan, penggunaan, atau pemanfaatan tanah. Lemaire (dalam Sutedi, 2018) menjelaskan bahwa hukum agraria memiliki dimensi hukum publik dan hukum privat sehingga penyelesaiannya dapat ditempuh melalui beberapa jalur.

Dalam konteks Indonesia, mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan meliputi:

1. Penyelesaian administratif melalui koreksi internal BPN;
2. Penyelesaian perdata melalui Pengadilan Negeri, terutama ketika objek sengketa adalah kepemilikan atau penguasaan;
3. Penyelesaian melalui Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) bila objek sengketa adalah keputusan administrasi pertanahan;
4. Alternative Dispute Resolution (ADR) seperti mediasi, konsiliasi, atau arbitrase.
5. Menurut Irawan (2017), mediasi di bidang pertanahan efektif hanya jika para pihak beritikad baik.

Dalam kasus cacat administrasi sertipikat, penyelesaian melalui BPN merupakan langkah ideal, tetapi

apabila telah terjadi kerugian pada pihak tertentu, penyelesaian litigasi menjadi pilihan yang dipertimbangkan.

Hasil putusan pengadilan, khususnya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, menjadi dasar yuridis bagi negara untuk menata kembali administrasi pertanahan. Hal ini sejalan dengan pandangan bahwa kepastian hukum tidak hanya bertumpu pada keberadaan sertifikat, tetapi juga pada kebenaran material proses penerbitannya (Sutedi, 2018).

Dengan demikian, teori sengketa pertanahan memberikan kerangka untuk memahami posisi sertifikat, mekanisme koreksi, serta hubungan antara hukum administrasi dan hukum perdata dalam penyelesaian konflik agraria.

## **METODE PENELITIAN**

### **Metode Analisis**

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu metode penelitian hukum yang bertumpu pada penelaahan terhadap norma hukum tertulis serta putusan pengadilan sebagai bahan analisis utama. Pendekatan ini dipilih karena fokus penelitian berada pada pengujian legalitas, kewenangan, dan akibat hukum dari penerbitan serta pembatalan sertifikat hak milik atas tanah melalui putusan verstek. Dalam pendekatan normatif, hukum dipahami sebagai norma yang mengikat, sehingga kajian diarahkan pada konsistensi antara peraturan perundang-undangan dengan praktik administratif dan putusan pengadilan (Soekanto, 2014).

Metode analisis dilakukan melalui beberapa tahapan. Pertama, analisis peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan mengkaji ketentuan yang relevan, seperti UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, PP Nomor 18 Tahun 2021, Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, serta ketentuan dalam HIR terkait putusan verstek. Pendekatan ini bertujuan untuk menilai kewenangan pejabat pertanahan, prosedur penerbitan sertifikat, serta mekanisme pembatalannya dari sudut regulasi positif.

Kedua, penelitian menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) dengan menelaah Putusan Verstek Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Bgl sebagai objek utama analisis. Penelaahan meliputi struktur putusan, dasar pertimbangan hakim, alat bukti yang diajukan, dan relevansinya dengan doktrin perbuatan melawan hukum serta validitas sertifikat. Analisis kasus ini dilakukan untuk memahami bagaimana norma hukum diterapkan dalam situasi konkret serta bagaimana kedudukannya dalam sistem administrasi pertanahan.

Ketiga, penelitian juga menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dengan menelaah teori-teori relevan seperti teori kewenangan, teori pembuktian perdata, dan teori penyelesaian sengketa pertanahan. Pendekatan ini memberikan dasar filosofis dan konseptual yang memperkuat argumentasi dalam menilai aspek legalitas dan kewenangan dalam proses pembatalan sertifikat.

Teknik analisis data dilakukan secara kualitatif normatif, yaitu dengan mengkonstruksi hubungan antara norma hukum, asas hukum, doktrin, dan fakta hukum dalam putusan pengadilan. Data yang diperoleh diolah melalui proses kategorisasi, interpretasi hukum, dan argumentasi sistematis untuk menjawab rumusan masalah. Analisis dilakukan dengan model deduktif, yakni menarik kesimpulan khusus dari asas dan ketentuan yang bersifat umum, serta induktif, ketika diperlukan untuk menarik pola dari fakta hukum pada putusan yang dianalisis.

Seluruh proses analisis diarahkan untuk menghasilkan gambaran komprehensif mengenai: (1) dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan verstek terhadap sengketa sertifikat; (2) kedudukan hukum sertifikat yang diputus tidak sah; dan (3) hubungan putusan pengadilan dengan kewenangan administratif BPN dalam pembatalan sertifikat. Metode ini memastikan bahwa hasil penelitian tidak hanya akurat secara normatif, tetapi juga konsisten dengan doktrin ilmu hukum dan praktik administrasi pertanahan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Hasil**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa putusan verstek Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Bgl dijatuhkan setelah majelis hakim memastikan terpenuhinya syarat formil dan materiil sebagaimana diatur dalam Pasal 125 HIR. Tergugat yang telah dipanggil secara sah tidak hadir tanpa alasan yang dapat dibenarkan, sehingga pemeriksaan perkara dilakukan berdasarkan alat bukti

yang diajukan oleh penggugat. Dalam proses pembuktian, majelis hakim menemukan bahwa dokumen milik penggugat, khususnya Surat Pemindahan Penguasaan Tanah (SPPT) tahun 2011 yang telah teregister dan diketahui oleh camat, merupakan bukti autentik penguasaan yang sah dan konsisten dengan penguasaan fisik serta administrasi yang dilakukan penggugat sejak pembelian tanah. Bukti tambahan berupa riwayat pembayaran pajak, keterangan pejabat setempat, serta penelusuran lapangan yang tidak berhasil menemukan pemilik sertipikat atas nama Zainul Burhan semakin memperkuat keyakinan hakim bahwa tanah tersebut memang berada dalam penguasaan sah penggugat sebelum munculnya sertipikat pihak lain.

Analisis lebih lanjut dalam putusan menunjukkan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 06986 mengandung cacat administrasi dan cacat yuridis. Hal ini terlihat dari ketidaksesuaian data fisik dan yuridis yang tercantum dalam sertipikat dengan kondisi penguasaan sesungguhnya, serta tidak adanya bukti yang menunjukkan hubungan kepemilikan antara Zainul Burhan dan objek tanah. Hakim menilai bahwa tindakan BPN Kota Bengkulu menerbitkan sertipikat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum karena telah mengesahkan hak pihak yang tidak dapat membuktikan penguasaan maupun riwayat kepemilikan tanah. Oleh karena itu, dalam putusan verstek tersebut, hakim menyatakan bahwa sertipikat yang diterbitkan tidak memiliki kekuatan hukum dan bertentangan dengan prinsip kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Hasil penelitian juga mengungkap bahwa alat bukti yang diajukan penggugat memiliki kekuatan pembuktian lebih tinggi dibandingkan keberadaan sertipikat tergugat yang tidak pernah dipertanggungjawabkan dalam persidangan. Dalam konteks sengketa pertanahan, sertipikat memang merupakan alat bukti kuat, namun tidak absolut, dan dapat dikesampingkan apabila terbukti diterbitkan berdasarkan prosedur yang keliru. Dalam perkara ini, hakim memandang bahwa bukti penggugat memenuhi unsur penguasaan berkelanjutan dan menunjukkan riwayat administrasi yang sah, sehingga dalil penggugat dianggap terbukti secara hukum. Tidak adanya bantahan dari tergugat semakin memperkuat posisi hukum penggugat, karena alat bukti yang diajukan berdiri sendiri tanpa kontradiksi.

Implikasi utama dari putusan ini adalah penegasan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 06986 tidak lagi memiliki kekuatan hukum dan harus diproses pembatalannya oleh Badan Pertanahan Nasional. Sesuai Pasal 29 Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap menjadi dasar administratif bagi BPN untuk melakukan pembatalan sertipikat bermasalah melalui prosedur resmi. Dengan demikian, putusan verstek tidak hanya menyelesaikan sengketa antara para pihak, tetapi juga memaksa BPN untuk menata kembali dokumen pertanahan agar sesuai dengan kondisi fakta dan hukum.

Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa kedudukan hukum penggugat semakin kuat setelah putusan inkraht, karena penggugat diakui sebagai pihak yang sah menguasai tanah sesuai bukti administratif awal. Putusan ini membuka jalan bagi penggugat untuk mengurus sertipikat baru setelah sertipikat sebelumnya dibatalkan secara resmi melalui mekanisme administratif pertanahan. Selain itu, penelitian ini menemukan beberapa faktor akar masalah terbitnya sertipikat yang cacat hukum, antara lain lemahnya verifikasi data fisik dan yuridis oleh BPN, minimnya koordinasi antarinstansi pemerintahan tingkat kelurahan dan kecamatan, serta tidak memadainya penelusuran riwayat kepemilikan oleh aparat pertanahan.

Temuan-temuan tersebut menunjukkan bahwa sengketa pertanahan bukan hanya masalah antarindividu, tetapi juga mencerminkan persoalan struktural dalam sistem administrasi pertanahan. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa seperti dalam putusan ini harus menjadi pembelajaran penting bagi reformasi pengelolaan pertanahan, khususnya dalam meningkatkan akurasi data, memperketat verifikasi, dan memperkuat mekanisme pengawasan internal.

## **Pembahasan**

Pembatalan sertipikat hak milik atas tanah melalui Putusan Verstek Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Bgl menunjukkan bagaimana mekanisme peradilan perdata berperan penting dalam koreksi administratif pertanahan. Putusan ini memperlihatkan bahwa sertipikat—meskipun merupakan alat bukti kuat—tidak bersifat absolut dan tetap dapat dibatalkan apabila menghasilkan ketidakadilan atau diterbitkan melalui proses administrasi yang cacat. Dalam perkara ini, sertipikat yang diterbitkan atas nama Zainul Burhan dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum karena tidak adanya bukti kepemilikan yang dapat dipertanggungjawabkan, serta karena bukti penguasaan penggugat jauh lebih kuat dan telah didukung oleh dokumen administratif yang sah. Keadaan ini menegaskan bahwa dalam hukum pertanahan Indonesia, kekuatan sertipikat sangat bergantung pada kebenaran material yang

mendasari proses penerbitannya. Apabila data fisik atau yuridis terbukti tidak akurat, maka sertipikat dapat dikesampingkan baik melalui putusan pengadilan maupun melalui evaluasi administratif oleh BPN.

Putusan verstek yang dijatuhkan oleh hakim dalam perkara ini mengandung makna penting terkait penerapan Pasal 125 HIR. Meskipun tergugat tidak hadir dalam persidangan, hakim tetap melakukan pemeriksaan terhadap bukti penggugat secara cermat. Hal ini menunjukkan bahwa verstek bukanlah mekanisme otomatis untuk memenangkan penggugat, tetapi tetap mengandung prinsip kehati-hatian yudisial. Hakim hanya dapat mengabulkan gugatan apabila dalil dan bukti penggugat memenuhi standar pembuktian. Dalam kasus ini, hakim menilai bahwa penggugat memiliki bukti penguasaan yang konsisten, seperti Surat Pemindahan Penguasaan Tanah (SPPT), bukti pembayaran pajak, serta riwayat penguasaan fisik sejak 2011. Sebaliknya, tidak ada satu pun bukti yang menunjukkan keberadaan atau penguasaan tanah oleh Zainul Burhan. Lebih jauh, pencarian terhadap tergugat sejak 2012 hingga 2021 tidak pernah membuahkan hasil, yang memperkuat dugaan bahwa sertipikat diterbitkan tanpa proses verifikasi yang memadai. Temuan hakim ini mengindikasikan adanya kelalaian administratif yang serius dari pihak BPN dalam melakukan pengecekan terhadap subjek dan objek tanah sebelum menerbitkan sertipikat.

Secara yuridis, tindakan BPN menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 06986 bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan asas kepastian hukum dalam pendaftaran tanah sebagaimana ditegaskan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Proses penerbitan sertipikat wajib memastikan bahwa data fisik dan yuridis sesuai dengan keadaan lapangan dan bukti administratif yang ada. Ketidakcocokan antara data dalam sertipikat dengan fakta penguasaan yang telah lama berlangsung menunjukkan bahwa prosedur pemeriksaan lapangan dan penelitian berkas oleh BPN tidak dilakukan secara menyeluruh. Pelanggaran prosedur tersebut termasuk kategori cacat administrasi dan cacat yuridis yang menjadi dasar sah untuk pembatalan sertipikat sebagaimana diatur Pasal 18 dan Pasal 29 Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Oleh karena itu, putusan pengadilan yang menyatakan sertipikat tidak berkekuatan hukum bukan hanya memperbaiki ketidakadilan pada pihak penggugat, tetapi juga mengharuskan BPN untuk melakukan pembatalan administratif sebagai konsekuensi hukum.

Pembahasan ini juga mengungkap bahwa putusan verstek memiliki implikasi yang sangat penting dalam hubungan antara lembaga peradilan dan lembaga administrasi pertanahan. Putusan perdata yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) tidak membatalkan sertipikat secara langsung, tetapi menjadi landasan bagi BPN untuk mengeluarkan keputusan pembatalan. Dengan kata lain, kewenangan pembatalan tetap berada pada ranah administratif, namun putusan pengadilan menjadi “pemicu hukum” yang mengikat BPN untuk melakukan koreksi. Model hubungan ini mencerminkan prinsip *checks and balances* dalam sistem administrasi pertanahan, di mana kekuasaan BPN tidak bersifat mutlak dan tetap dapat dikoreksi oleh peradilan. Hubungan ini sejalan dengan prinsip negara hukum yang menjamin bahwa setiap tindakan administratif harus tunduk pada kontrol yudisial.

Lebih jauh, pembahasan terhadap kasus ini mengungkap permasalahan struktural dalam tata kelola pertanahan. Banyak sengketa muncul bukan karena konflik antarindividu saja, melainkan akibat kelemahan dalam proses verifikasi data, lemahnya koordinasi antarinstansi (kelurahan, kecamatan, dan BPN), serta minimnya pengawasan dalam penerbitan sertipikat. Kasus ini menunjukkan bahwa verifikasi subjek dan objek tanah oleh BPN tidak dilakukan secara komprehensif, hingga menyebabkan munculnya sertipikat atas nama pihak yang tidak dapat ditemukan keberadaannya. Hal ini memperlihatkan pentingnya reformasi administrasi pertanahan, termasuk digitalisasi data, integrasi sistem dengan pemerintah daerah, serta peningkatan kapasitas petugas pengukuran dan peneliti berkas.

Secara keseluruhan, pembahasan penelitian ini menegaskan bahwa sengketa sertipikat hak milik tidak hanya dapat diselesaikan melalui mekanisme yudisial, tetapi juga harus menjadi dasar evaluasi dan perbaikan dalam sistem administrasi pertanahan. Putusan verstek dalam perkara ini memberikan pelajaran penting bahwa keabsahan sertipikat sangat bergantung pada akurasi prosedur penerbitannya. Selain itu, penelitian ini menunjukkan bahwa perlindungan hak masyarakat terhadap tanah sangat ditentukan oleh sinergi antara kepastian hukum di pengadilan dan ketertiban administratif di lembaga pertanahan. Dengan demikian, pembatalan sertipikat yang cacat hukum bukan hanya penyelesaian sengketa individual, tetapi juga kontribusi bagi upaya peningkatan integritas dan akuntabilitas dalam sistem pertanahan Indonesia.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Penelitian ini menunjukkan bahwa Putusan Verstek Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Bgl memiliki peranan penting dalam menegakkan kepastian hukum terhadap sengketa sertipikat hak milik atas tanah. Berdasarkan pemeriksaan bukti, hakim menilai bahwa penggugat memiliki bukti penguasaan yang sah dan berkelanjutan, sedangkan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 06986 atas nama Zainul Burhan terbukti mengandung cacat administrasi dan cacat yuridis. Ketidakhadiran tergugat tanpa alasan sah tidak menghalangi hakim untuk melakukan penilaian substantif terhadap bukti yang diajukan, sehingga putusan verstek tetap memenuhi prinsip kehati-hatian yudisial.

Putusan tersebut menegaskan bahwa sertipikat hak milik tidak bersifat absolut dan dapat dinyatakan tidak berkekuatan hukum apabila diterbitkan berdasarkan prosedur yang tidak sesuai ketentuan. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap menjadi dasar administratif bagi Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan pembatalan sertipikat sesuai Pasal 29 Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Dengan demikian, hubungan antara putusan pengadilan dan kewenangan administratif BPN bersifat saling melengkapi dalam menata ulang dokumen pertanahan agar sesuai dengan prinsip legalitas dan kebenaran material.

Penelitian ini juga mengungkap bahwa akar persoalan sengketa ini terletak pada lemahnya verifikasi data fisik dan yuridis oleh BPN serta minimnya koordinasi antarinstansi terkait. Faktor-faktor tersebut memungkinkan terbitnya sertipikat atas nama pihak yang tidak dapat dibuktikan keberadaannya. Maka dari itu, penyelesaian sengketa ini tidak hanya memulihkan hak penggugat, tetapi juga menjadi indikator perlunya perbaikan mendasar dalam tata kelola pendaftaran tanah, termasuk peningkatan akurasi data, penguatan pengawasan internal, dan optimalisasi sistem administrasi pertanahan.

Secara keseluruhan, penelitian ini menegaskan bahwa kepastian hukum dalam pertanahan hanya dapat dicapai apabila mekanisme peradilan dan administrasi pertanahan bekerja secara harmonis. Putusan verstek dalam perkara ini menjadi instrumen penting untuk mengoreksi kesalahan administrasi serta memastikan bahwa hak atas tanah diakui berdasarkan bukti yang sah, prosedur yang benar, dan prinsip keadilan substantif.

### Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan yang diperoleh, terdapat beberapa saran yang dapat menjadi pertimbangan bagi lembaga pertanahan, peradilan, dan masyarakat dalam rangka memperkuat kepastian hukum di bidang pertanahan.

Pertama, Badan Pertanahan Nasional (BPN) perlu meningkatkan ketelitian dalam proses verifikasi data fisik dan yuridis sebelum menerbitkan sertipikat. Proses penelitian berkas, pengecekan riwayat penguasaan tanah, serta verifikasi subjek dan objek harus dilakukan secara menyeluruh, termasuk penelusuran administratif ke tingkat kelurahan dan kecamatan. Penerapan standar verifikasi yang lebih ketat dapat mencegah terjadinya penerbitan sertipikat yang cacat administrasi dan mengurangi potensi sengketa di kemudian hari.

Kedua, BPN disarankan memperkuat koordinasi lintas instansi, terutama dengan perangkat desa atau kelurahan dan kecamatan, untuk memastikan bahwa data yang digunakan dalam pendaftaran tanah sesuai dengan kondisi faktual di lapangan. Konsolidasi data pertanahan secara berkala antara pemerintah daerah dan BPN akan meningkatkan akurasi informasi dan meminimalkan duplikasi atau kekeliruan data pemilik dan batas-batas tanah.

Ketiga, perlu dilakukan penguatan sistem pengawasan internal dalam penerbitan sertipikat. BPN harus menerapkan mekanisme audit berkala terhadap proses pendaftaran tanah, termasuk mengidentifikasi risiko-risiko administratif yang dapat menyebabkan kesalahan penerbitan sertipikat. Pengawasan yang efektif akan menjadi instrumen preventif terhadap kelalaian ataupun penyalahgunaan kewenangan.

Keempat, pemerintah melalui BPN perlu mempercepat dan mengoptimalkan digitalisasi data pertanahan secara terpadu. Integrasi sistem informasi pendaftaran tanah dengan basis data kependudukan, pajak, dan administrasi wilayah dapat meningkatkan akurasi verifikasi dan mempercepat penyelesaian sengketa. Sistem digital yang terstandar juga membantu mencegah terbitnya sertipikat atas nama subjek yang tidak dapat diverifikasi keberadaannya.

Kelima, dalam konteks peradilan, hakim perlu mempertahankan praktik pemeriksaan bukti yang cermat meskipun perkara diputus secara verstek. Hal ini penting agar putusan yang dihasilkan tetap memenuhi prinsip keadilan substantif dan tidak sekadar memenangkan pihak penggugat secara formalistik. Penguatan pedoman pemeriksaan perkara verstek dapat memastikan bahwa putusan-putusan serupa memiliki kualitas argumentasi hukum yang konsisten.

Keenam, bagi masyarakat, penting untuk meningkatkan kesadaran administratif terkait proses jual beli dan penguasaan tanah. Pencatatan resmi di tingkat kelurahan, kecamatan, serta pembayaran pajak secara rutin harus dilakukan untuk memperkuat bukti penguasaan dan mencegah terjadinya klaim dari pihak lain. Sosialisasi mengenai pentingnya legalitas dokumen tanah perlu ditingkatkan oleh pemerintah daerah dan BPN.

Akhirnya, saran bagi dunia akademik dan pembuat kebijakan adalah perlunya penelitian lanjutan terkait pola sengketa sertipikat, efektivitas audit pertanahan, serta evaluasi terhadap implementasi Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Penelitian lanjutan ini akan meningkatkan pemahaman mengenai kelemahan sistemik dan solusi strategis dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

- A. P. Parlindungan. (2015). Hak Pengelolaan Menurut Sistem (Undang-Undang Pokok Agraria) (Edisi Revisi). Bandung: Penerbit Mandar Maju.
- Achmad Sodiki. (2013). Politik Hukum Agraria. Jakarta: Penerbit Konstitusi Press.
- Adrian Sutedi. (2012). Peralihan Sertipikat Hak Atas Tanah. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Adrian Sutedi. (2014). Sertipikat Hak Atas Tanah (Edisi Revisi). Jakarta: Sinar Grafika.
- Arie S. Hutagalung. (2005). Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Ayu Maulidina Larasati. (2023). Tinjauan Yuridis Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Adanya Cacat Administrasi (Tesis). Fakultas Syari'ah dan Hukum, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta. Diakses dari <http://lib.unnes.ac.id/39074/1/8111416171.pdf>
- Boedi Harsono. (2015). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Candra Irawan. (2010). Aspek Hukum dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Alternative Dispute Resolution) di Indonesia. Bandung: Mandar Maju.
- Dyah Sulistiyowati. Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertipikat Ganda di Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang (Tesis). Diakses dari [http://eprints.undip.ac.id/52166/1/TEISIS\\_lengkap\\_dyah\\_sulistiyowati-12.pdf](http://eprints.undip.ac.id/52166/1/TEISIS_lengkap_dyah_sulistiyowati-12.pdf)
- Emelia Kontesa, et al. (2023). Panduan Akademik Magister Kenotariatan. Bengkulu: Fakultas Hukum Universitas Bengkulu.
- Farin Widinenda. Sengketa Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan dan Upaya Penyelesaiannya (Tesis). Program Pascasarjana Universitas Diponegoro. Diakses dari <https://core.ac.uk/download/pdf/11717057.pdf>
- Fifik Wiryani. (2018). Hukum Agraria: Konsep dan Sejarah Hukum Agraria Era Kolonial Hingga Kemerdekaan. Malang: Setara Press.
- Gayatri, N. M. S., Seputra, I. P. G., & Suryani, L. P. (2021). Pembatalan sertipikat hak milik atas tanah akibat cacat administrasi. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(1), 79–83. Diakses dari <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum>
- I Ketut Oka Setiawan. (2021). Hukum Agraria (Edisi Revisi). Bandung: Penerbit Reka Cipta.

- Irwansyah. (2021). *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel (Edisi Revisi)*. Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- Irawan Soerodjo. (2002). *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Penerbit Arkola.
- Isis Ikhwansyah. (2018). Cacat yuridis dan cacat administrasi dalam pembatalan sertipikat hak atas tanah. *Jurnal Jatiswara*, 33(1). Diakses dari <https://jurnal.hukumonline.com>
- J. Andy Hartanto. (2014). *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: LaksBang Justitia.
- Khairina. (2018). Sertipikat cacat hukum dalam hukum pertanahan di Indonesia. *Jurnal Hukum*, 33(1). Diakses dari <https://media.neliti.com>
- Marbun. (2017). *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia*. Yogyakarta: Liberty Press.
- Marbun. (2018). *Negara Hukum Indonesia dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Layak (AAUPL)*. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia.
- Muhammad Yamin Lubis & Rahim Lubis. (2010). *Hukum Pendaftaran Tanah (Edisi Revisi, Cetakan Kedua)*. Bandung: CV Mandar Maju.
- Nia Kurniati. (2016). *Hukum Agraria: Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase dalam Teori dan Praktik*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peter Mahmud Marzuki. (2014). *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Kencana.
- Putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Kelas IA Nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Bgl.
- Soerjono Soekanto. (2010). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. (2012). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press.
- Takdir Rahmadi. (2011). *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Tasya Moedy Agusti. *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Antar Masyarakat Desa oleh Kepala Desa Ditinjau dari Teori Keadilan*. Diakses dari <http://repository.unib.ac.id/20737/>
- Tinjauan Umum Mengenai Sertipikat Hak Atas Tanah. (2024). Diakses dari <http://repository.umy.ac.id>
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

W. Riawan Tjandra. (2018). Hukum Administrasi Negara. Jakarta: Sinar Grafika.