

# Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional terhadap Sertifikat Hak Milik atas Objek Eksekusi Pengadilan untuk Keadilan Pemilik Tanah

**Mareta Putrian \*, Arinto Nurcahyono**

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

[maretaptrnnn@gmail.com](mailto:maretaptrnnn@gmail.com), [artnur@gmail.com](mailto:artnur@gmail.com)

**Abstract.** Freehold Certificates (SHM) serve as proof of land ownership and reflect the state's responsibility in ensuring legal security and justice for rights holders. However, the execution of court orders on certified land indicates that SHM does not fully guarantee a sense of security and justice for owners. This situation highlights issues in the application of the principle of legal certainty (*asas aman*) and the responsibility of the National Land Agency (BPN) as the administrator of land registration. This study aims to analyze the state's responsibility through BPN in issuing SHM that later become subjects of court execution, and to examine the relevance of legal certainty and justice theory in protecting rights holders. The research employs normative legal methods with statutory, conceptual, and case approaches. The analysis focuses on BPN's authority in land registration and its implications for substantive justice for SHM holders. The results indicate that BPN's responsibility is not only administrative and formal but also substantive, ensuring the legal security of SHM through accurate and well-maintained land data. The failure of certificates to protect owners from court execution reflects the suboptimal application of legal certainty and the lack of substantive justice. Therefore, strengthening state responsibility based on legal certainty and justice theory is essential to realize a fair and just land registration system.

**Keywords:** *Freehold Certificate, National Land Agency, State Responsibility.*

**Abstrak.** Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan bukti kepemilikan tanah yang mencerminkan tanggung jawab negara dalam menjamin keamanan dan keadilan hukum bagi pemegang hak. Namun, pelaksanaan eksekusi pengadilan terhadap tanah bersertifikat menunjukkan bahwa SHM belum sepenuhnya menjamin rasa aman dan keadilan bagi pemiliknya. Kondisi ini menyoroti permasalahan dalam penerapan *asas aman* dan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai penyelenggara administrasi pertanahan. Penelitian ini bertujuan menganalisis tanggung jawab negara melalui BPN dalam penerbitan SHM yang kemudian menjadi objek eksekusi pengadilan, serta menelaah relevansi *asas aman* dan teori keadilan dalam melindungi pemegang hak. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Analisis difokuskan pada kewenangan BPN dalam pendaftaran tanah dan implikasinya terhadap keadilan substantif bagi pemegang SHM. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanggung jawab BPN tidak hanya bersifat administratif formal, tetapi juga substantif, yakni menjamin keamanan hukum SHM melalui keakuratan dan pemeliharaan data pertanahan. Kegagalan sertifikat dalam melindungi pemilik dari eksekusi pengadilan mencerminkan belum optimalnya penerapan *asas aman* dan belum terpenuhinya keadilan substantif. Oleh karena itu, penguatan tanggung jawab negara berbasis *asas aman* dan teori keadilan menjadi kebutuhan mendasar dalam mewujudkan sistem pendaftaran tanah yang berkeadilan.

**Kata Kunci:** *Sertifikat Hak Milik, Badan Pertanahan Nasional, Tanggung Jawab Negara.*

## A. Pendahuluan

Tanah merupakan sumber daya strategis yang memiliki nilai sosial, ekonomi, dan yuridis yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai sarana pemenuhan kebutuhan hidup, tetapi juga memiliki nilai investasi dan identitas sosial yang melekat pada pemiliknya. Oleh karena itu, pengaturan mengenai tanah menempati posisi sentral dalam sistem hukum agraria Indonesia. Konstitusi menegaskan bahwa negara memiliki kewenangan untuk menguasai dan mengatur pemanfaatan tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menempatkan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di bawah penguasaan negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pelaksanaan kewenangan negara tersebut diwujudkan melalui kebijakan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum, serta tertib administrasi pertanahan (Boedi, 2008). Melalui sistem pendaftaran tanah, negara menghadirkan sertifikat sebagai alat bukti hak yang diharapkan mampu memberikan rasa aman bagi masyarakat dalam menguasai dan memanfaatkan tanahnya secara sah.

Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan bentuk hak atas tanah yang bersifat terkuat dan terpenuh, sehingga secara normatif memberikan kedudukan hukum tertinggi bagi pemegangnya. Menurut Santoso (2019), sertifikat tanah merupakan hasil akhir dari proses pendaftaran tanah yang berfungsi sebagai alat bukti kuat atas kepemilikan hak, sepanjang data yuridis dan data fisik yang tercantum di dalamnya sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Oleh karena itu, keberadaan Sertifikat Hak Milik seharusnya memberikan jaminan rasa aman, kepastian hukum, serta perlindungan hukum bagi pemilik tanah dari klaim pihak lain.

Praktik penyelenggaraan hukum pertanahan, keberadaan Sertifikat Hak Milik belum sepenuhnya mampu memberikan perlindungan hukum yang efektif. Hal ini tercermin dari masih ditemukannya pelaksanaan eksekusi pengadilan terhadap tanah yang telah bersertifikat Hak Milik. Kondisi tersebut menimbulkan paradoks hukum, karena sertifikat yang seharusnya menjadi instrumen kepastian hukum justru tidak mampu melindungi pemiliknya dari kehilangan hak atas tanah melalui mekanisme eksekusi pengadilan.

Permasalahan ini tidak berdiri sendiri, melainkan berkaitan erat dengan tingginya angka sengketa dan konflik pertanahan di Indonesia. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mencatat sebanyak 3.260 kasus sengketa dan konflik pertanahan hingga September 2025, dengan ribuan perkara masih berada dalam proses penyelesaian (Detik Finance, 2025). Sengketa tersebut tidak jarang berujung pada putusan pengadilan yang menetapkan objek tanah tertentu sebagai objek eksekusi, meskipun tanah tersebut telah memiliki Sertifikat Hak Milik. Media massa juga melaporkan berbagai kasus eksekusi pengadilan terhadap perumahan yang telah bersertifikat, seperti pengusuran Cluster Setia Mekar Residence 2 di Bekasi, yang menimbulkan polemik hukum dan keresahan masyarakat karena para penghuni merupakan pemegang SHM yang sah (Kompas.com, 2025).

Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 128/Pdt.G/1996/PN.BKS tanggal 25 Maret 1997 menjadi dasar pelaksanaan eksekusi terhadap puluhan bidang tanah yang pada kenyataannya telah berdiri rumah tinggal, ruko, serta bangunan usaha milik warga. Dalam pelaksanaannya, Menteri ATR/Kepala BPN menyampaikan bahwa terdapat sejumlah prosedur yang seharusnya dilakukan oleh pengadilan sebelum eksekusi dilaksanakan, antara lain permohonan pembatalan sertifikat kepada BPN serta permintaan pengukuran ulang terhadap objek tanah. Namun, prosedur-prosedur tersebut tidak ditempuh. (NTVNews, 2025).

BPN selanjutnya menjelaskan bahwa data pertanahan yang dimilikinya menunjukkan adanya bangunan yang dieksekusi berada di luar objek sengketa sebagaimana tercantum dalam peta Sertifikat Hak Milik, sehingga secara administratif sertifikat-sertifikat tersebut masih sah dan memiliki kekuatan hukum. Di sisi lain, Mahkamah Agung menyatakan bahwa sertifikat yang dimiliki warga merupakan hasil pemecahan Sertifikat Hak Milik induk atas nama H. Abdul Hamid (SHM No. 325/Jatimulya) yang telah dibatalkan melalui putusan pengadilan, sehingga sertifikat-sertifikat turunan tersebut dinyatakan batal demi hukum meskipun diterbitkan oleh BPN. (Detik.com, 2025).

Perbedaan penafsiran antara pengadilan dan BPN tersebut menunjukkan adanya persoalan serius dalam tata kelola administrasi pertanahan. Tidak adanya sinkronisasi antara data pengadilan dan basis data pertanahan mencerminkan lemahnya koordinasi antar lembaga negara, yang pada akhirnya berdampak langsung pada warga sebagai pemegang Sertifikat Hak Milik yang beritikad baik dan tidak pernah dilibatkan dalam proses peradilan yang berujung pada hilangnya hak atas tanah dan bangunan mereka.

Fenomena tersebut menunjukkan bahwa sertifikat tanah belum sepenuhnya memberikan jaminan perlindungan hukum secara substantif bagi pemegang hak. Kondisi ini mengindikasikan adanya persoalan dalam penerapan asas aman dalam administrasi pertanahan. Asas aman menuntut agar setiap tindakan dan keputusan administrasi negara, termasuk penerbitan sertifikat tanah, dilakukan secara cermat, akurat, dan bertanggung jawab, sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat di kemudian hari. Ridwan HR (2018) menegaskan bahwa asas kepastian dan keamanan hukum mengharuskan pemerintah menjamin konsistensi, ketelitian, serta keandalan produk hukum administrasi yang diterbitkannya.

Tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional tidak hanya bersifat administratif formal, yaitu sebatas menerbitkan sertifikat berdasarkan prosedur yang berlaku, tetapi juga bersifat substantif. Tanggung jawab substantif tersebut mencakup kewajiban untuk menjamin kebenaran dan keakuratan data yuridis dan data fisik tanah, serta melakukan pemeliharaan data pertanahan secara berkelanjutan. Kegagalan dalam menjalankan tanggung jawab tersebut berpotensi menimbulkan sengketa dan merugikan pemegang hak yang beritikad baik.

Sejalan dengan hal tersebut, penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa ketidaksesuaian data pertanahan, lemahnya verifikasi awal, serta kurang optimalnya pengawasan dalam pendaftaran tanah berkontribusi terhadap timbulnya sengketa dan pelaksanaan eksekusi pengadilan atas tanah yang telah bersertifikat (Amirulhaq & Priyono, 2025). Hal ini menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam pendaftaran tanah tidak cukup dimaknai secara formal melalui penerbitan sertifikat semata, melainkan harus diwujudkan dalam bentuk perlindungan hukum yang nyata dan berkeadilan bagi pemegang hak.

Dari perspektif teori keadilan, hukum tidak hanya dipahami sebagai seperangkat aturan tertulis, tetapi juga sebagai sarana untuk mewujudkan keadilan substantif. Rawls (1971) menegaskan bahwa keadilan menuntut perlindungan terhadap pihak-pihak yang berada dalam posisi paling dirugikan akibat penerapan suatu sistem hukum. Dalam konteks pertanahan, pemegang Sertifikat Hak Milik yang kehilangan tanah akibat eksekusi pengadilan merupakan pihak yang secara nyata berada dalam posisi dirugikan, sehingga negara memiliki kewajiban moral dan hukum untuk memberikan perlindungan yang adil.

Berdasarkan uraian tersebut, permasalahan hukum dalam penelitian ini difokuskan pada tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik yang kemudian menjadi objek eksekusi pengadilan, serta upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemegang Sertifikat Hak Milik atas kehilangan hak atas tanah akibat pelaksanaan eksekusi pengadilan, khususnya dalam kasus Desa Setia Mekar, Bekasi. Fokus tersebut diarahkan untuk menilai sejauh mana peran dan tanggung jawab negara melalui Badan Pertanahan Nasional dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, terutama terkait penerbitan Sertifikat Hak Milik yang menimbulkan implikasi hukum berupa pelaksanaan eksekusi pengadilan, serta menjelaskan bentuk dan efektivitas upaya hukum yang dapat dan telah dilakukan oleh pemegang Sertifikat Hak Milik atas kehilangan tanah akibat eksekusi pengadilan dalam kasus Desa Setia Mekar, Bekasi. Dalam menganalisis permasalahan tersebut, asas aman dan teori keadilan digunakan sebagai kerangka konseptual untuk menilai apakah penyelenggaraan pendaftaran tanah dan mekanisme perlindungan hukum yang tersedia telah memberikan perlindungan yang layak dan adil bagi pemilik tanah yang beritikad baik.

## B. Metode

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang berfokus pada kajian terhadap norma hukum yang mengatur pendaftaran tanah, penerbitan Sertifikat Hak Milik, serta tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional dalam hal Sertifikat Hak Milik menjadi objek eksekusi pengadilan. Penelitian hukum normatif dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kaidah hukum, asas hukum, dan doktrin yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan peraturan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji ketentuan hukum yang mengatur pendaftaran tanah, kewenangan Badan Pertanahan Nasional, serta pelaksanaan eksekusi pengadilan, antara lain Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, serta peraturan pelaksana di bidang pertanahan.

Pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis konsep dan doktrin hukum yang berkaitan dengan tanggung jawab negara, asas aman dalam administrasi pertanahan, dan teori keadilan sebagai landasan penilaian terhadap perlindungan hukum bagi pemegang Sertifikat Hak Milik. Sementara itu, pendekatan kasus digunakan untuk mengkaji secara mendalam kasus eksekusi pengadilan terhadap tanah bersertifikat Hak Milik di Desa Setia Mekar, Bekasi, guna memahami penerapan hukum dan implikasinya bagi pemilik tanah.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang relevan dengan objek penelitian. Bahan hukum sekunder berupa buku teks hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, serta karya ilmiah lain yang berkaitan dengan hukum pertanahan dan hukum administrasi negara. Adapun bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber penunjang lainnya.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan, dengan menelaah peraturan perundang-undangan, literatur hukum, serta dokumen terkait kasus yang diteliti. Selanjutnya, bahan hukum yang telah dikumpulkan dianalisis secara kualitatif normatif dengan metode penalaran deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari norma hukum yang bersifat umum untuk menjelaskan dan menilai permasalahan hukum konkret yang dikaji dalam penelitian ini.

## C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

### Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional terhadap Penerbitan Sertifikat Hak Milik yang Menjadi Objek Eksekusi Pengadilan

Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga negara yang diberi kewenangan dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan memiliki tanggung jawab hukum yang melekat terhadap setiap Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diterbitkannya. Tanggung jawab tersebut tidak dapat dipahami secara sempit sebagai kewajiban administratif formal semata, melainkan harus dimaknai sebagai bentuk tanggung jawab negara dalam menjamin kepastian, keamanan, dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Hal ini sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak (Boedi, 2008).

Secara normatif, Sertifikat Hak Milik merupakan hasil akhir dari proses pendaftaran tanah dan berfungsi sebagai alat bukti hak yang kuat. Urip Santoso (2019) menegaskan bahwa sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan. Oleh karena itu, negara melalui BPN berkewajiban memastikan bahwa setiap tahapan dalam proses pendaftaran tanah dilakukan secara cermat, akurat, dan bertanggung jawab. Ketika suatu SHM yang telah diterbitkan kemudian menjadi objek eksekusi pengadilan, kondisi tersebut menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai sejauh mana tanggung jawab BPN dalam menjamin keabsahan dan keberlakuan hukum sertifikat tersebut.

Tanggung jawab BPN dalam penerbitan SHM setidaknya mencakup dua dimensi utama, yaitu tanggung jawab administratif formal dan tanggung jawab substantif. Tanggung jawab administratif formal berkaitan dengan pemenuhan prosedur pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, seperti pengukuran, pemetaan, penelitian data yuridis, pengumuman, serta pencatatan dalam buku tanah. Namun, pemenuhan aspek formal tersebut tidak serta-merta membebaskan BPN dari tanggung jawab apabila di kemudian hari timbul sengketa atau pelaksanaan eksekusi pengadilan terhadap objek tanah yang telah bersertifikat.

Lebih jauh, BPN juga memikul tanggung jawab substantif, yaitu menjamin bahwa data fisik dan data yuridis yang menjadi dasar penerbitan SHM benar, tidak tumpang tindih, serta tidak mengandung cacat hukum. Ridwan HR (2018) menegaskan bahwa dalam setiap tindakan administrasi negara, pejabat pemerintahan terikat pada asas kepastian dan keamanan hukum yang menuntut adanya kehati-hatian dan tanggung jawab terhadap akibat hukum yang ditimbulkan. Dalam konteks pertanahan, kegagalan memastikan kesesuaian data dan riwayat penguasaan tanah dapat berakibat pada terbitnya sertifikat yang secara formal sah, namun secara substantif bermasalah.

Kasus eksekusi pengadilan terhadap tanah bersertifikat Hak Milik, seperti yang terjadi di Desa Setia Mekar, Bekasi, menunjukkan bahwa sertifikat yang diterbitkan belum sepenuhnya mampu memberikan perlindungan hukum yang efektif bagi pemegang hak. Penelitian sebelumnya mengungkapkan bahwa lemahnya verifikasi data dan pengawasan dalam pendaftaran tanah berkontribusi terhadap timbulnya sengketa pertanahan dan kerugian bagi pemilik tanah yang beritikad baik (Amirulhaq & Priyono, 2025). Kondisi ini menegaskan bahwa tanggung jawab BPN tidak berhenti pada penerbitan sertifikat, melainkan juga mencakup kewajiban untuk menjaga keandalan sistem pendaftaran tanah secara berkelanjutan.

Dalam perspektif asas aman, penerbitan SHM seharusnya memberikan jaminan rasa aman bagi pemegang hak dari gangguan hukum di kemudian hari. Namun, ketika sertifikat justru berujung pada kehilangan tanah akibat eksekusi pengadilan, maka asas tersebut tidak terimplementasi secara optimal. Hal ini sekaligus menunjukkan adanya kegagalan negara dalam menjalankan fungsi perlindungan hukum di bidang pertanahan. Dari sudut pandang teori keadilan, kondisi tersebut bertentangan dengan prinsip perlindungan terhadap pihak yang berada dalam posisi dirugikan, khususnya pemegang hak yang telah memperoleh sertifikat secara sah dan beritikad baik (Rawls, 1971).

Tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional terhadap Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek eksekusi pengadilan harus dipahami sebagai tanggung jawab hukum yang bersifat menyeluruh, baik administratif maupun substantif. Kegagalan sertifikat dalam melindungi pemilik tanah tidak dapat sepenuhnya dibebankan kepada pemegang hak, melainkan menjadi indikator adanya kelemahan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara. Oleh karena itu, penguatan tanggung jawab BPN menjadi prasyarat penting untuk mewujudkan sistem pertanahan yang mampu memberikan kepastian dan keadilan hukum bagi masyarakat.

### **Upaya Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik atas Kehilangan Tanah Akibat Eksekusi Pengadilan**

Pelaksanaan eksekusi pengadilan terhadap objek tanah yang telah bersertifikat Hak Milik menempatkan pemegang hak dalam posisi hukum yang lemah dan merugikan, meskipun sertifikat tersebut diperoleh melalui prosedur yang sah. Dalam kondisi demikian, pemegang Sertifikat Hak Milik tidak dapat serta-merta dianggap sebagai pihak yang bersalah, melainkan sebagai subjek hukum yang berhak memperoleh perlindungan dan pemulihan hak melalui mekanisme upaya hukum yang tersedia. Kehilangan tanah akibat eksekusi pengadilan bukan hanya berdampak pada aspek kepemilikan, tetapi juga menyentuh hak konstitusional warga negara atas rasa aman dan kepastian hukum.

Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemegang Sertifikat Hak Milik pada prinsipnya terbagi ke dalam dua ranah, yaitu upaya hukum perdata dan upaya hukum administrasi negara. Dalam ranah perdata, pemegang SHM dapat mengajukan gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap pelaksanaan eksekusi apabila eksekusi tersebut merugikan haknya sebagai pihak yang tidak terlibat langsung dalam perkara pokok. Gugatan ini bertujuan untuk membuktikan bahwa pemegang SHM adalah pihak yang beritikad baik dan memiliki hak yang sah atas objek tanah yang dieksekusi. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan ruang bagi pihak yang dirugikan akibat perbuatan

hukum pihak lain untuk menuntut perlindungan dan pemulihan haknya melalui pengadilan.

Selain itu, pemegang Sertifikat Hak Milik juga dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum apabila terbukti bahwa penerbitan sertifikat atau proses eksekusi dilakukan dengan mengabaikan prinsip kehati-hatian dan kepastian hukum. Dalam konteks ini, kerugian yang dialami pemegang hak tidak hanya bersifat materiil berupa hilangnya tanah, tetapi juga kerugian immateriil berupa hilangnya rasa aman dan kepercayaan terhadap sistem hukum pertanahan. Upaya hukum perdata ini menjadi sarana penting untuk meminta pertanggungjawaban atas kerugian yang ditimbulkan akibat cacat dalam administrasi pertanahan maupun pelaksanaan putusan pengadilan.

Di luar jalur perdata, pemegang Sertifikat Hak Milik juga memiliki hak untuk menempuh upaya hukum di bidang administrasi negara. Sertifikat tanah merupakan produk hukum administrasi yang diterbitkan oleh pejabat tata usaha negara, sehingga apabila terdapat cacat prosedural, kewenangan, atau substansi dalam penerbitannya, pemegang hak dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Ridwan HR (2018) menyatakan bahwa setiap keputusan administrasi negara harus memenuhi asas legalitas, asas kepastian hukum, dan asas perlindungan terhadap warga negara. Apabila sertifikat yang diterbitkan oleh BPN tidak mampu melindungi pemegang hak dari sengketa dan eksekusi pengadilan, maka terdapat indikasi bahwa asas-asas tersebut tidak dijalankan secara optimal.

Upaya hukum administrasi juga dapat diarahkan pada tuntutan pertanggungjawaban negara atas kelalaian dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dalam hal ini, pemegang SHM dapat menuntut pemulihan hak atau ganti kerugian sebagai konsekuensi dari kegagalan negara menjamin keakuratan dan keamanan data pertanahan. Hal ini sejalan dengan pandangan bahwa negara tidak boleh melepaskan tanggung jawabnya hanya karena telah memenuhi prosedur formal, apabila secara nyata tindakan tersebut menimbulkan kerugian bagi warga negara.

Kasus Desa Setia Mekar, Bekasi, memperlihatkan bahwa meskipun pemegang hak telah memiliki Sertifikat Hak Milik yang sah, pelaksanaan eksekusi pengadilan tetap berujung pada kehilangan tanah. Kondisi ini menunjukkan keterbatasan efektivitas upaya hukum yang tersedia bagi pemegang hak, terutama ketika posisi mereka berhadapan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam praktiknya, upaya hukum yang ditempuh sering kali memerlukan waktu yang panjang, biaya yang besar, serta tidak selalu memberikan pemulihan hak secara nyata.

Dari sudut pandang asas aman, kondisi tersebut mencerminkan belum optimalnya perlindungan hukum bagi pemegang Sertifikat Hak Milik. Sertifikat yang seharusnya menjadi jaminan keamanan hukum justru gagal menjalankan fungsinya ketika berhadapan dengan eksekusi pengadilan. Sementara itu, teori keadilan menuntut agar hukum memberikan perlindungan yang proporsional kepada pihak yang beritikad baik dan berada dalam posisi dirugikan. Pemegang SHM yang kehilangan tanah akibat eksekusi pengadilan seharusnya memperoleh mekanisme pemulihan yang adil dan efektif sebagai bentuk tanggung jawab negara.

Upaya hukum pemegang Sertifikat Hak Milik atas kehilangan tanah akibat eksekusi pengadilan tidak dapat dilepaskan dari peran dan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dibahas dalam sub bab sebelumnya. Kelemahan dalam penerbitan dan pengelolaan sertifikat berdampak langsung pada terbatasnya efektivitas upaya hukum yang tersedia. Oleh karena itu, diperlukan sinergi antara tanggung jawab administratif BPN dan mekanisme upaya hukum yang memberikan perlindungan nyata bagi pemegang hak, agar sistem pendaftaran tanah benar-benar mampu mewujudkan kepastian dan keadilan hukum.

Berdasarkan hasil analisis, dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik belum terlaksana secara substantif, sehingga sertifikat tidak selalu mampu memberikan perlindungan hukum yang efektif ketika terjadi eksekusi pengadilan. Kelemahan dalam verifikasi dan pemeliharaan data pertanahan menyebabkan pemegang Sertifikat Hak Milik kehilangan jaminan rasa aman atas tanahnya, meskipun sertifikat tersebut diterbitkan secara sah. Upaya hukum yang tersedia bagi pemegang Sertifikat Hak Milik pada praktiknya hanya bersifat reaktif dan tidak mampu memulihkan kedudukan hukum pemilik tanah secara adil. Oleh karena itu, hasil penelitian ini menegaskan bahwa sistem pendaftaran tanah yang berjalan saat ini belum sepenuhnya mewujudkan rasa aman dan keadilan substantif bagi pemegang Sertifikat Hak Milik, sehingga penguatan tanggung jawab negara melalui Badan Pertanahan Nasional menjadi kebutuhan mendasar.

#### D. Kesimpulan

Penelitian ini menunjukkan bahwa tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik belum dilaksanakan secara substantif, sehingga sertifikat tidak selalu mampu memberikan perlindungan hukum yang menjamin rasa aman dan keadilan bagi pemegang hak ketika terjadi eksekusi pengadilan. Kelemahan dalam verifikasi dan pemeliharaan data pertanahan menyebabkan Sertifikat Hak Milik kehilangan daya lindungnya meskipun diterbitkan secara sah.

Selain itu, pemegang Sertifikat Hak Milik yang kehilangan tanah akibat eksekusi pengadilan hanya memiliki upaya hukum yang bersifat korektif, berupa perlawanan eksekusi, gugatan perdata, atau gugatan tata usaha negara, yang pada praktiknya belum mampu memulihkan hak atas tanah secara efektif. Hal ini menunjukkan bahwa mekanisme upaya hukum yang tersedia belum memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi pemegang Sertifikat Hak Milik, sehingga penguatan tanggung jawab negara dalam sistem pendaftaran tanah menjadi kebutuhan mendasar untuk mewujudkan kepastian dan keadilan substantif.

#### Ucapan Terimakasih

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penelitian ini dapat diselesaikan. Penulis mengucapkan terima kasih kepada orang tua atas doa dan dukungan yang diberikan, kepada dosen pembimbing atas bimbingan dan arahan selama penelitian, serta kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam penyelesaian artikel ini.

#### Daftar Pustaka

- Fitriani, A. P., & Harahap, S. (2021). Penegakan Hukum terhadap Penyalahgunaan Narkotika oleh Anggota Kepolisian Ditinjau dari Kode Etik Profesi Kepolisian Negara Republik Indonesia. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 1(1), 1–5. <https://doi.org/10.29313/jrih.v1i1.56>
- Jordan, Y. (2021). Tanggung Jawab Franchisor atas Kesalahan Branding Image ditinjau Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 1(1), 39–43. <https://doi.org/10.29313/jrih.v1i1.178>
- Amirulhaq, M., & Priyono, E. (2025). Problematika pendaftaran tanah dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik. *Jurnal Hukum Agraria Indonesia*, 7(1), 45–62.
- Boedi Harsono. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Rawls John. (1971). *A theory of justice*. Harvard University Press.
- Ridwan HR. (2018). *Hukum administrasi negara*. Rajawali Pers.
- Urip Santoso. (2019). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2025). *Laporan penanganan sengketa dan konflik pertanahan*. ATR/BPN.
- Indraswari, Sekar Aqillah. “MA Jelaskan Kisruh Penggusuran Cluster Tambun yang Viral.” *Detik Properti*, 2025. Diakses 7 Oktober 2025, pukul 19.32 WIB.

<https://www.detik.com/properti/berita/d-7777226/ma-jelaskan-kisruh-penggusuran-cluster-tambun-yang-viral>

NTVNews. “Duduk Perkara Kasus Penggusuran Rumah Cluster Setia Mekar Residence 2 di Bekasi.” *NTVNews*, 2025. Diakses 12 Desember 2025, pukul 19.00 WIB. <https://www.ntvnews.id/news/0134153/duduk-perkara-kasus-penggusuran-rumah-cluster-setia-mekar-residence-2-di-bekasi>

Detik Finance. “BPN Catat 3.260 Kasus Sengketa hingga Konflik Pertanahan per September 2025.” *Detik Finance*, 2025. Diakses 12 Desember 2025. <https://finance.detik.com/infrastruktur/d-8225678/bpn-catat-3-260-kasus-sengketa-hingga-konflik-pertanahan-hingga-september-2025>

Kompas.com. “Duduk Perkara Perumahan di Tambun Digusur meski Penghuni Punya SHM.” *Kompas.com*, 3 Februari 2025. Diakses 12 Desember 2025. <https://www.kompas.com/properti/read/2025/02/03/113000021/duduk-perkara-perumahan-di-tambun-digusur-meski-penghuni-punya-shm?page=all>

Maulidna, R. N. N., & Rini Irianti Sundary. (2021). Perlindungan Hukum terhadap Pekerja Anak dihubungkan dengan Hak Atas Pendidikan Studi Kasus di Provinsi Jawa Barat. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 1(1), 62–66. <https://doi.org/10.29313/jrih.v1i1.202>

Salma Aisha Rahmat, & Syawali, H. (2021). Akibat Hukum Perkawinan yang Salah Satu Pihak Berpindah Agama Pasca Perkawinan ditinjau dari Undang-undang No.16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-undang No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dan Kompilasi Hukum Islam. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 1(2), 86–91. <https://doi.org/10.29313/jrih.v1i2.446>