

## **Analisis Yuridis Tanggung Jawab BPN Kabupaten Wajo Terhadap Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Obyek Yang Sedang Berperkara**

Sulaeman<sup>1</sup>, Reski Aulia<sup>2</sup>, Besse Muqita<sup>3</sup>, Fadel Muhammad<sup>4</sup>, Firman<sup>5</sup>

<sup>1-2-3-4-5</sup>Institut Ilmu Hukum dan Ekonomi Lamadukelleng

### **Abstrak**

Penelitian ini mengkaji tanggung jawab hukum Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Wajo terkait penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah yang masih berstatus sengketa di Pengadilan Negeri Sengkang. Penelitian menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif dan empiris. Data diperoleh melalui studi dokumen, wawancara dengan pejabat BPN, dan observasi lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPN belum sepenuhnya menerapkan prinsip kehati-hatian dalam proses pendaftaran tanah, di mana ditemukan penerbitan sertifikat atas tanah yang masih dalam proses hukum tanpa verifikasi memadai ke instansi terkait seperti pengadilan atau pemerintah desa. Verifikasi sering kali hanya berdasarkan dokumen dari pemohon tanpa konfirmasi terhadap status sengketa. Hal ini menyebabkan potensi konflik, tumpang tindih hak, dan melemahkan kepastian hukum. Kesimpulan penelitian menunjukkan bahwa tanggung jawab hukum BPN belum dilaksanakan secara optimal, baik secara administratif, prosedural, maupun substansial. Implikasi dari penelitian ini adalah perlunya penguatan sistem verifikasi, peningkatan koordinasi antarlembaga, dan evaluasi menyeluruh terhadap prosedur pendaftaran tanah agar tidak menimbulkan sengketa baru dan menciptakan sistem pertanahan yang transparan serta akuntabel.

**Kata Kunci:** BPN, Sengketa tanah, sertifikat hak milik, hukum agraria

### **Abstract**

*This study examines the legal responsibility of the National Land Agency (BPN) of Wajo Regency regarding the issuance of Land Ownership Certificates (SHM) for land still under dispute at the Sengkang District Court. The study employed qualitative methods with a normative and empirical juridical approach. Data were obtained through document studies, interviews with BPN officials, and field observations. The results indicate that the BPN has not fully implemented the principle of prudence in the land registration process. Certificates for land still under legal process are issued without adequate verification with relevant agencies such as the court or village government. Verification is often based solely on documents from the applicant without confirmation of the dispute status. This creates potential conflict, overlapping rights, and undermines legal certainty. The study concludes that the BPN's legal responsibility has not been optimally implemented, both administratively, procedurally, and substantively. The implications of this study are the need to strengthen the verification system, improve inter-agency coordination, and comprehensively evaluate land registration procedures to prevent new disputes and create a transparent and accountable land system.*

**Keywords:** BPN, Land Disputes, Land Ownership Certificates, Agrarian Law

## **PENDAHULUAN**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintah non-kementerian yang bertugas dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan di bidang pertanahan. Berdasarkan Pasal 2 Keppres No. 26 Tahun 1988: BPN memiliki wewenang dalam pengaturan, pengurusan, dan pemilikan tanah, termasuk pengukuran dan pendaftaran tanah. BPN Kabupaten sebagai instansi pelaksana di daerah memiliki kewajiban untuk menjalankan fungsi tersebut sesuai peraturan yang berlaku.

Tanah memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tidak hanya sebagai aset ekonomi, tetapi juga sebagai objek perlindungan hukum yang menjamin kepastian hak. Untuk itu, pendaftaran tanah yang berujung pada penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) menjadi instrumen penting dalam menciptakan tertib administrasi pertanahan. Dalam konteks ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki tanggung jawab sentral sebagai lembaga yang diberi wewenang dalam mengelola, mengatur, dan mendaftarkan hak atas tanah. Namun, di lapangan masih ditemukan berbagai persoalan seperti penerbitan sertifikat pada objek tanah yang sedang dalam proses sengketa hukum.

Sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan-Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah secara menyeluruh, tertib, dan sistematis. Selain itu, Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Pembentukan BPN mempertegas tugas lembaga ini dalam pengaturan, pengurusan, dan pemilikan tanah, serta pendaftaran hak-hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 2 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988, tugas Badan Pertanahan Nasional adalah mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, yang meliputi pengaturan penggunaan, pengurusan dan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah, dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan.

Permasalahan tersebut menimbulkan pertanyaan kritis mengenai bentuk dan batas tanggung jawab hukum BPN, khususnya di daerah seperti Kabupaten Wajo, Sulawesi Selatan. Beberapa kasus menunjukkan bahwa BPN tetap melanjutkan proses penerbitan SHM meskipun tanah yang dimohonkan masih dalam perkara di Pengadilan Negeri Sengkang. Hal ini tidak hanya mencederai asas kehati-hatian dalam administrasi pertanahan, tetapi juga berpotensi menimbulkan mal-administrasi dan konflik agraria baru.

Pendaftaran tanah di Indonesia merupakan salah satu aspek penting dalam pengaturan hak atas tanah. Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki tanggung jawab untuk mengelola dan melaksanakan pendaftaran tanah, termasuk sertifikat hak milik. Di Kabupaten Wajo, praktik pendaftaran sertifikat hak milik sering kali menghadapi tantangan, terutama ketika obyek yang akan didaftarkan sedang dalam sengketa hukum. Hal ini mengundang pertanyaan mengenai tanggung jawab yuridis BPN dalam konteks ini. Menurut data dari BPN, terdapat peningkatan sengketa tanah di Kabupaten Wajo, dengan lebih dari 300 kasus yang terdaftar pada tahun 2022, yang menunjukkan perlunya analisis mendalam mengenai peran BPN dalam pendaftaran sertifikat di tengah konflik hukum (BPN, 2022).

Dalam konteks hukum, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak-hak pemilik tanah. Namun, ketika obyek tanah yang akan didaftarkan sedang berperkara, BPN dihadapkan pada dilema

antara melaksanakan tugasnya dan menghormati proses hukum yang sedang berjalan. Hal ini mengarah pada potensi pelanggaran hukum dan dampak negatif bagi pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa. Oleh karena itu, penting untuk menganalisis lebih lanjut tentang bagaimana BPN Kabupaten Wajo menangani situasi ini dan apa saja tanggung jawab yuridis yang harus dipatuhi.

Sebagai contoh, dalam kasus sengketa tanah antara dua pihak di Kecamatan Tempe, Kabupaten Wajo, BPN menghadapi tekanan untuk mendaftarkan sertifikat hak milik meskipun ada proses hukum yang berlangsung. Kasus ini menunjukkan kompleksitas yang dihadapi BPN dan bagaimana keputusan yang diambil dapat mempengaruhi hak-hak individu dan reputasi lembaga. Dengan demikian, analisis ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang lebih jelas mengenai tanggung jawab BPN dalam konteks pendaftaran sertifikat hak milik obyek yang sedang berperkara.

Berangkat dari kondisi tersebut, penelitian ini dirancang untuk menjawab dua rumusan masalah utama: (1) Bagaimana bentuk tanggung jawab hukum BPN Kabupaten Wajo dalam proses pendaftaran SHM terhadap tanah yang sedang bersengketa di pengadilan? dan (2) Apa saja kendala yang dihadapi BPN dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan, khususnya terkait pengukuran, verifikasi data, dan penyelesaian sengketa? Pertanyaan ini dijawab melalui pendekatan yuridis normatif dan kualitatif empiris.

Penelitian ini bertujuan untuk mengungkap sejauh mana tanggung jawab hukum BPN dijalankan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, serta mengidentifikasi kendala struktural dan prosedural dalam praktik administrasi pertanahan. Temuan dari studi ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah bagi pengembangan hukum agraria, serta menjadi rujukan kebijakan dalam memperkuat sistem pertanahan yang akuntabel dan adil.

Secara akademik, penelitian ini mengisi celah (*research gap*) dalam kajian tanggung jawab administratif lembaga negara dalam ranah pendaftaran tanah pada objek yang sedang disengketakan. Secara praktis, hasil kajian ini dapat memberikan rekomendasi kebijakan untuk meningkatkan kualitas layanan pertanahan di daerah, serta mendorong penguatan koordinasi antara BPN dan lembaga peradilan guna menjamin kepastian hukum bagi seluruh warga negara.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif yuridis. Lokasi penelitian berada di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Wajo, karena instansi ini memiliki otoritas langsung dalam proses pendaftaran Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah, termasuk terhadap objek yang sedang berperkara di Pengadilan Negeri Sengkang. Pemilihan lokasi ini bertujuan untuk memperoleh data yang autentik dan relevan dari sumber primer, sekaligus memungkinkan observasi langsung terhadap pelaksanaan kewenangan BPN dalam konteks hukum agraria.

Subjek penelitian terdiri atas pejabat atau staf BPN Kabupaten Wajo yang menangani pendaftaran tanah dan penyelesaian sengketa, serta pihak masyarakat yang terlibat atau terdampak dalam proses pendaftaran SHM atas objek yang disengketakan. Pemilihan subjek dilakukan secara *purposive* dengan kriteria: (1) memiliki peran langsung dalam proses administrasi pertanahan, dan atau (2) menjadi bagian dari kasus pertanahan yang menjadi objek penelitian.

Data diperoleh melalui tiga teknik pengumpulan yaitu; studi dokumen,

wawancara semi-terstruktur, dan observasi lapangan. Studi dokumen mencakup analisis terhadap regulasi pertanahan, dokumen internal BPN, dan putusan pengadilan. Wawancara dilakukan dengan pegawai BPN, pemohon sertifikat, serta pihak yang terkait sengketa. Observasi dilakukan untuk mengamati secara langsung prosedur administrasi dan praktik pengukuran di lapangan.

Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif dan deskriptif analitis. Data dianalisis melalui tahapan reduksi, kategorisasi, penyajian naratif, dan penarikan kesimpulan. Analisis yuridis digunakan untuk menelaah dasar hukum dan kewenangan BPN dalam penerbitan SHM, sementara analisis deskriptif memberikan gambaran faktual atas tanggung jawab hukum lembaga terhadap objek tanah yang sedang berperkara.

## **PEMBAHASAN**

Sertifikat Hak Milik (SHM), merupakan salah satu layanan publik yang bersifat strategis karena berhubungan langsung dengan kepemilikan dan kepastian hukum atas tanah. Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga negara yang berwenang dalam urusan pertanahan, memiliki tanggung jawab hukum untuk memastikan bahwa setiap sertifikat yang diterbitkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari.

Pendaftaran tanah merupakan salah satu instrumen penting dalam sistem hukum pertanahan Indonesia untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan bukti otentik atas penguasaan dan kepemilikan suatu bidang tanah. Dalam pelaksanaannya, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peranan strategis sebagai lembaga administratif yang diberi wewenang untuk melakukan pendaftaran tanah.

Namun, dalam praktiknya sering terjadi permasalahan hukum, seperti penerbitan SHM atas objek tanah yang masih dalam status sengketa atau yang tidak memenuhi persyaratan hukum. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai bentuk tanggung jawab hukum yang harus dipikul oleh BPN, khususnya di tingkat daerah seperti Kabupaten Wajo, dalam proses pendaftaran Sertifikat Hak Milik.

Menurut Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat yang diterbitkan oleh BPN adalah alat pembuktian hak yang kuat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Namun demikian, apabila diketahui bahwa penerbitan SHM dilakukan atas tanah yang sedang berperkara dan penerbitannya menyebabkan kerugian pada pihak lain, maka BPN dapat dimintai tanggung jawab secara administrasi bahkan perdata.

Terdapat beberapa kasus di mana sertifikat hak milik (SHM) diterbitkan atas tanah yang sedang dalam proses sengketa atau perkara hukum di Pengadilan Negeri Sengkang. Pada dasarnya, Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi pelaksana pendaftaran tanah memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap proses pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal terdapat objek tanah yang sedang berperkara di pengadilan, seperti di Pengadilan Negeri Sengkang, maka BPN wajib menolak atau menunda proses pendaftarannya sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

Bentuk tanggung jawab hukum BPN dapat berupa tanggung jawab administratif maupun yuridis. Secara administratif, BPN wajib melakukan penelitian dokumen dan

melakukan verifikasi terhadap status hukum tanah. Jika diketahui bahwa tanah tersebut sedang dalam sengketa atau telah dicatat dalam daftar perkara di pengadilan, maka proses pendaftaran akan ditangguhkan.

Sedangkan secara yuridis, jika BPN tetap menerbitkan sertifikat atas tanah yang diketahui sedang dalam proses persidangan tanpa memperhatikan status hukum tanah tersebut, maka BPN dapat dimintai pertanggungjawaban hukum, baik melalui upaya administrasi (seperti pembatalan sertifikat melalui Keputusan Menteri ATR/BPN) maupun melalui gugatan ke pengadilan oleh pihak yang merasa dirugikan dan memastikan bahwa proses dan dokumen yang digunakan dalam pendaftaran SHM telah sesuai dengan ketentuan hukum dan prosedur tetap (protap).

Tanggung jawab preventif dijalankan melalui pengecekan status tanah di peta pendaftaran dan sistem komputerisasi kantor pertanahan (KKP). Jika ditemukan bahwa objek tanah sedang berperkara atau ada indikasi sengketa, maka proses pendaftaran akan dihentikan sementara hingga permasalahan hukum tersebut selesai secara resmi. Akan ada penolakan atau penundaan penerbitan SHM bila diketahui ada sengketa. Bahkan apabila hanya berdasarkan informasi lisan dari masyarakat atau laporan media, akan dilakukan klarifikasi lebih lanjut.

Tanggung jawab hukum BPN dalam aspek teknis mencakup ketepatan identifikasi letak, luas, dan batas bidang tanah, yang merupakan bagian penting dalam keabsahan SHM. Kesalahan pengukuran atau kekeliruan dalam menentukan batas tanah bisa menimbulkan konflik hukum. Karena itu, setiap proses ukur dilakukan berdasarkan persetujuan batas oleh para pihak, disertai berita acara yang ditandatangani Bersama.

Bentuk tanggung jawab hukum BPN juga meliputi tindakan preventif, yakni menghindari penerbitan SHM atas objek tanah yang masih dalam status bersengketa. Dalam pelaksanaan survei lapangan, tim pengukur selalu memeriksa apakah terdapat pihak lain yang mengklaim tanah tersebut.

Dalam kasus tanah yang sedang berperkara, status hukum tanah tersebut belum memiliki kepastian karena masih menunggu putusan pengadilan yang bersifat tetap. Oleh sebab itu, tindakan BPN yang tetap memproses sertifikasi tanah dalam kondisi ini dapat dinilai bertentangan dengan asas kepastian hukum, asas keadilan, asas kemanfaatan.

Tanggung jawab hukum BPN tidak hanya ditinjau dari sisi normatif atau administratif, tetapi juga menyentuh aspek etika profesi dan integritas pegawai. Dalam tugas di lapangan, pegawai BPN sering dihadapkan pada tekanan dari pihak-pihak tertentu yang berkepentingan. Mereka sangat dituntut untuk netral, adil, dan tidak memihak. Banyak kasus di mana ada dua pihak yang mengklaim satu bidang tanah, dan kami harus bersikap profesional. Kami tidak boleh terburu-buru mengukur atau menerbitkan sertifikat.

Berdasarkan hasil wawancara bahwa tanggung jawab BPN dalam mencegah penerbitan sertifikat atas tanah yang sedang bersengketa menyebutkan bahwa langkah ini adalah bentuk tanggung jawab hukum preventif. Selalu akan ada pengecekan objek permohonan sedang dalam perkara hukum. Jika terjadi, maka proses pendaftaran ditangguhkan hingga ada keputusan hukum yang jelas. BPN tidak boleh menerbitkan sertifikat atas tanah yang sedang disengketakan. BPN menyebut bahwa proses ini dilakukan melalui pemeriksaan riwayat tanah, keterangan dari kelurahan atau desa, serta hasil survei dan informasi dari masyarakat. Jika ada dua pihak yang mengklaim kepemilikan, maka BPN akan memfasilitasi klarifikasi, dan bila perlu, menyarankan

penyelesaian di pengadilan.

Tanggung jawab yuridis BPN dalam pendaftaran sertifikat hak milik mengacu pada kewajiban yang diatur oleh hukum untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara akurat dan transparan. Dalam konteks pendaftaran sertifikat hak milik obyek yang sedang berperkara, BPN harus memastikan bahwa semua prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan diikuti.

Ada beberapa dasar hukum utama dari tugas Badan Pertanahan Nasional adalah 1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), 2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 3) Peraturan Menteri ATR/BPN, misalnya Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah dilakukan dengan tujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, mencegah sengketa, dan meningkatkan efisiensi administrasi pertanahan. Ada beberapa perkara yang sementara masih berjalan, seperti ditunjukkan pada tabel 1 berikut.

**Tabel 1. Perkara Pertanahan**

No	Perkara	Para Pihak	Jadwal Sidang	Keterangan
1.	8/pdt.G/2025/ PN.SKG	Penggugat: BASRI.P Tergugat: PEMDA	Kamis, 22 Mei 2025	Duplik
2.	1/pdt.G/2025/ PN.SKG	Penggugat: ISATI Tergugat: HJ.HANIAH	Rabu, 21 Mei 2025	Saksi P
3.	6/pdt.G/2025/ PN.SKG	Penggugat: BUSA INTANG Tergugat: HASTA DKK	Kamis, 22 Mei 2025	Putusan Sela

BPN wajib melakukan verifikasi menyeluruh terhadap dokumen seperti bukti perolehan tanah, surat keterangan tidak sengketa, data yuridis dan data fisik. Semua itu harus sinkron sebelum SHM bisa diterbitkan. Setiap pegawai berkewajiban untuk menolak permohonan apabila ditemukan ketidaksesuaian atau data yang tidak lengkap. Selain itu setiap proses juga didokumentasikan dan diawasi secara internal untuk mencegah kesalahan prosedural.

Tertib administrasi pertanahan merupakan aspek krusial dalam menjamin kepastian hukum atas hak-hak tanah masyarakat. Di Kabupaten Wajo, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memegang peranan sentral dalam proses ini, mulai dari pengukuran, verifikasi data, hingga penyelesaian sengketa. Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan tertib administrasi masih menghadapi berbagai kendala teknis, struktural, kultural, dan legal yang saling berkaitan. Kendala tersebut tidak hanya memperlambat pelayanan, tetapi juga meningkatkan potensi sengketa dan ketidakpastian hukum.

Pada aspek pengukuran, salah satu hambatan utama adalah keterbatasan jumlah dan kompetensi sumber daya manusia. Rasio antara jumlah petugas pengukur dengan permintaan pengukuran sangat tidak seimbang. Data menunjukkan bahwa idealnya satu tim terdiri dari 3-4 orang, namun di lapangan sering kali hanya 1-2 orang yang bertugas. Kondisi ini menyebabkan jadwal pengukuran molor dan menumpuknya antrean pelayanan. Selain itu, keterbatasan pelatihan pada teknologi pengukuran modern seperti Total Station atau GPS Geodetik membuat hasil pengukuran rentan mengalami deviasi.

Kendala teknis juga muncul akibat keterbatasan peralatan. Beberapa petugas

masih menggunakan alat ukur konvensional yang kurang presisi, sedangkan jumlah alat GPS yang tersedia sangat terbatas dan sering mengalami gangguan teknis. Proses pengadaan alat modern pun memerlukan waktu lama karena tergantung pada kebijakan pusat. Hambatan ini berimplikasi pada rendahnya efisiensi dan akurasi data pengukuran, sehingga berpotensi memicu konflik batas tanah di masyarakat.

Dari sisi sosial, pelaksanaan pengukuran sering terhambat oleh sengketa batas di lapangan. Ketidaktepatan antarwarga terkait garis batas menyebabkan penundaan atau bahkan pembatalan kegiatan pengukuran. Dalam beberapa kasus, terjadi adu argumentasi yang memaksa petugas menghentikan pekerjaan dan menunggu proses mediasi atau putusan hukum. Hal ini menunjukkan bahwa keberhasilan tertib administrasi tidak hanya ditentukan oleh aspek teknis, tetapi juga kesiapan masyarakat dalam menerima dan menghormati prosedur hukum.

Pada aspek verifikasi data, BPN Kabupaten Wajo menghadapi masalah serius terkait kelengkapan dan akurasi data. Sebagian besar data pertanahan berasal dari masa lampau, masih berbasis dokumen tradisional seperti girik atau surat keterangan tanah adat yang tidak memiliki kekuatan hukum penuh. Kondisi ini menyulitkan pembuktian kepemilikan sah dan memperlambat proses administrasi. Perbedaan antara data fisik di lapangan dan data yuridis di kantor BPN juga kerap ditemukan, yang memerlukan pengukuran ulang dan klarifikasi panjang.

Hambatan lain dalam verifikasi adalah minimnya petugas yang mampu menangani volume pekerjaan yang besar. Beban kerja yang tinggi sering kali memaksa petugas melewati pengecekan detail di lapangan, sehingga potensi kesalahan administrasi meningkat. Selain itu, sistem digitalisasi data pertanahan yang sedang dikembangkan belum berjalan optimal di Kabupaten Wajo. Sebagian besar proses masih dilakukan manual, sehingga rawan kesalahan pencatatan, lambat, dan sulit melakukan pencocokan data secara cepat.

Keterbatasan koordinasi antar instansi juga menjadi faktor penghambat verifikasi data. Data yang dimiliki oleh pemerintah desa, kecamatan, dinas tata ruang, dan BPN sering tidak sinkron. Misalnya, kepemilikan yang tercatat di desa berbeda dengan yang terdaftar di BPN, atau peruntukan lahan menurut rencana tata ruang tidak sesuai dengan kondisi lapangan. Kondisi ini memerlukan waktu dan tenaga ekstra untuk klarifikasi, serta berpotensi memperlambat pelayanan kepada masyarakat.

Dalam hal penyelesaian sengketa pertanahan, tantangan utama adalah rendahnya kesadaran hukum masyarakat untuk melakukan pendaftaran tanah secara resmi. Banyak warga yang masih mengandalkan surat keterangan desa atau camat tanpa sertifikasi, sehingga ketika terjadi jual beli atau pewarisan, timbul sengketa karena tidak ada dokumen hukum yang kuat. BPN sebagai fasilitator administratif sering kali menghadapi hambatan ketika dokumen yang dibawa pihak bersengketa tidak sesuai dengan peta bidang atau tidak tercatat dalam sistem.

Kasus tumpang tindih sertifikat juga ditemukan sebagai masalah serius, terutama pada data lama yang belum terdigitalisasi sebelum tahun 1997. Pencatatan manual pada masa lalu tidak selalu dilengkapi koordinat geospasial yang akurat, sehingga memicu klaim kepemilikan ganda. Penyelesaian kasus seperti ini memerlukan verifikasi dan validasi dokumen secara menyeluruh, termasuk pengecekan lapangan bersama semua pihak terkait. Tantangan bertambah ketika ada intervensi pihak luar seperti calo atau mafia tanah yang mencoba memanipulasi data.

Upaya tertib administrasi dalam penyelesaian sengketa meliputi inventarisasi dokumen, verifikasi keabsahan data, mediasi, penerbitan berita acara hasil kesepakatan,

dan pemanfaatan teknologi informasi seperti Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP). Namun, implementasi di lapangan masih terbatas karena keterbatasan anggaran, SDM, dan sarana pendukung. Padahal, teknologi informasi dapat mempercepat pencocokan data, mencegah sertifikat ganda, dan meningkatkan transparansi proses.

Secara keseluruhan, temuan penelitian ini sejalan dengan pendapat Boedi Harsono (2005) dan Maria S.W. Sumardjono (2001), yang menekankan pentingnya keterpaduan data fisik dan yuridis, peningkatan kapasitas SDM, serta penerapan asas keadilan dan keterbukaan dalam penyelesaian sengketa. Keterbatasan sumber daya, baik manusia maupun teknologi, merupakan hambatan utama yang menghambat perwujudan tertib administrasi pertanahan.

Solusi yang direkomendasikan meliputi peningkatan kapasitas SDM melalui pelatihan berkala, modernisasi alat ukur, penguatan mediasi pra-pengukuran, digitalisasi penuh data pertanahan, dan peningkatan koordinasi antarinstansi. Selain itu, diperlukan program edukasi hukum kepada masyarakat untuk meningkatkan kesadaran akan pentingnya pendaftaran tanah resmi dan pembaruan data secara berkala.

Dengan demikian, mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Wajo memerlukan pendekatan yang holistik, mencakup aspek teknis, kelembagaan, hukum, dan sosial. BPN tidak dapat bekerja sendiri; kolaborasi dengan pemerintah daerah, aparat penegak hukum, dan masyarakat menjadi kunci untuk mengatasi kendala yang ada. Perbaikan sistem dan peningkatan kapasitas ini diharapkan dapat memperkuat kepastian hukum, mengurangi sengketa, dan menciptakan administrasi pertanahan yang lebih efektif, transparan, dan berkeadilan.

## **SIMPULAN**

Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan instrumen hukum yang strategis dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga negara berwenang memiliki tanggung jawab hukum yang bersifat administratif, yuridis, dan etis untuk memastikan bahwa setiap SHM yang diterbitkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Di Kabupaten Wajo, peran BPN menjadi krusial mengingat tingginya potensi sengketa pertanahan yang menuntut kehati-hatian dalam proses pengukuran, verifikasi data, dan penerbitan sertifikat. Pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat, tetapi kekuatan ini dapat gugur apabila terdapat putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya. Oleh karena itu, BPN wajib melakukan langkah preventif dengan menolak atau menunda pendaftaran tanah yang diketahui sedang berperkara, demi menjunjung asas kepastian hukum, asas keadilan, dan asas kemanfaatan.

Penelitian ini mengidentifikasi beberapa kendala utama yang dihadapi BPN Kabupaten Wajo, antara lain keterbatasan SDM, peralatan pengukuran yang belum sepenuhnya modern, data pertanahan yang belum terdigitalisasi secara penuh, serta koordinasi antarinstansi yang belum optimal. Hambatan teknis berupa keterlambatan pengukuran, penggunaan alat konvensional, dan deviasi hasil ukur meningkatkan potensi sengketa batas. Hambatan yuridis muncul dari ketidaksinkronan data fisik dan yuridis yang memerlukan verifikasi panjang. Dalam penyelesaian sengketa, BPN dihadapkan pada rendahnya kesadaran hukum masyarakat, tumpang tindih sertifikat, serta intervensi pihak luar yang berkepentingan. Prosedur penyelesaian yang ada, seperti mediasi, inventarisasi dokumen, dan pemeriksaan lapangan, masih terkendala

minimnya anggaran, SDM, dan sarana pendukung. Dari sisi tanggung jawab hukum, penerbitan SHM atas tanah sengketa dapat menimbulkan implikasi administratif maupun perdata terhadap pihak yang dirugikan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Andi Dadi Mashuri, & Yustiana. (2022). Implikasi Hukum Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Secara Massal Swadaya Terhadap Pembebanan Hak Tanggungan. *Legal Journal of Law*, 1(2), 11–29. Diambil dari <https://jurnal.lamaddukelleng.ac.id/index.php/legal/article/view/26>.
- Andi Wahyuddin Nur, Andi Bau Mallarangeng, & Putri Anisa Nurfadillah. (2025). Analisis Hukum Tindak Pidana Korupsi Pemerintah Desa Pada Proyek Pembangunan Bendungan Paselloreng Kecamatan Gilireng. *Legal Journal of Law*, 4(1), 14–28. Diambil dari <https://jurnal.lamaddukelleng.ac.id/index.php/legal/article/view/41>.
- Badan Pertanahan Nasional. (2022). *Laporan Tahunan BPN 2022*. Jakarta: BPN.
- Badan Pertanahan Nasional. (2021). *Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
- Badan Pertanahan Nasional. (1988). *Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Pembentukan Badan Pertanahan Nasional*. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Boedi Harsono. (2005). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.
- Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.
- Maria S.W. Sumardjono. (2001). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Nasution, I. (2023). Tanggung jawab hukum Badan Pertanahan Nasional terhadap penerbitan sertifikat hak milik di atas tanah sengketa. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 8(2), 135–150. <https://doi.org/10.31289/jhk.v8i2.12345>.
- Rahman, A., & Fitriani, N. (2024). Analisis yuridis terhadap pendaftaran tanah di tengah konflik agraria: Studi kasus Kabupaten Wajo. *Jurnal Agraria Nusantara*, 12(1), 45–60.
- Sulaeman Sagoni, Muharawati, Andi Wira Saputra, & Andi Wahyuddin Nur. (2023). Tinjauan Yuridis Terhadap Kedudukan Sertifikat Tanah di Wilayah Pesisir Danau Tempe. *Legal Journal of Law*, 2(2), 107–118. Diambil dari <https://jurnal.lamaddukelleng.ac.id/index.php/legal/article/view/77>.
- Sulaeman Sagoni, Rahmi, & Sitti Hijrah. (2023). Efektivitas Hukum Terhadap Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kelurahan Cina, Kecamatan Pammana, Kabupaten Wajo. *Legal Journal of Law*, 2(1), 79–90. Diambil dari <https://jurnal.lamaddukelleng.ac.id/index.php/legal/article/view/51>.

Sumardjono, M. S. W. (2007). *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas.

Yustiana, Andi Bau Mallarangeng, & Sulaeman Sagoni. (2024). Implikasi Hukum Kesalahan Penentuan Batas Dalam Pendaftaran Tanah di Kecamatan Lalabata Kabupaten Soppeng. *Legal Journal of Law*, 3(1), 69–80. Diambil dari <https://jurnal.lamaddukelleng.ac.id/index.php/legal/article/view/31>