

Registrasi Sertifikat Hak Atas Tanah yang Tidak Sesuai dengan Wilayah Administrasi Kantor Pertanahan

Syahrial Arsyi Baihaqi^{1*}, Aisyah Ayu Musyafah²

¹Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah
*absyahrial002@gmail.com

ABSTRACT

Accurate land registration is essential to prevent ownership conflicts and to provide legal guarantees for the rightful land owner. The aim of this research is to find out the factors that cause land registration errors that are not in accordance with the location of land administration and efforts to resolve them. The research method uses empirical juridical. The results of the research concluded that with errors in measurements and land area, the certificate owner could face legal consequences such as cancellation of the certificate. The process of resolving land registration issues involves coordination meetings between the Village, District, Regency Government and Land Office, with facilitation from the Provincial government.

Keywords: Registration Errors; Certificates; Legal Impact

ABSTRAK

Registrasi tanah yang akurat sangat penting untuk mencegah konflik kepemilikan dan untuk memberikan jaminan hukum terhadap pemilik tanah yang sah. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya kesalahan registrasi tanah yang tidak sesuai dengan letak administrasi tanah dan upaya penyelesaiannya. Metode penelitian dengan menggunakan yuridis empiris. Hasil penelitian disimpulkan bahwa kesalahan pengukuran dan luas tanah, pemilik sertifikat dapat menghadapi konsekuensi hukum seperti pembatalan sertifikat. Proses penyelesaian masalah registrasi tanah melibatkan rapat koordinasi antara pihak Desa, Kecamatan, Pemerintah Kabupaten, dan Kantor Pertanahan, dengan fasilitasi dari pemerintah Provinsi.

Kata Kunci: Hak Atas Tanah; Sertifikat; Administrasi

A. PENDAHULUAN

Pentingnya sertifikat hak milik dalam menegakkan kepemilikan tanah sangat akurat. Sertifikat hak milik merupakan bukti yang sah atas kepemilikan tanah dan memungkinkan pemilik untuk membuktikan hak atas tanah tersebut di hadapan hukum. Selain itu, sertifikat hak milik juga memiliki nilai ekonomi yang penting sebagai jaminan utang dan hak tanggungan atas tanah. Dalam rangka memperjelas kepemilikan atas tanah, maka dibuatlah sertifikat hak milik di Indonesia. Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang mengeluarkan regulasi No. 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Menurut regulasi tersebut sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk

hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Kajian mengenai kekuatan berlakunya sertifikat sangat penting, setidaknya karena pertama, sertifikat memberikan kepastian hukum kepemilikan tanah bagi orang yang namanya tercantum dalam sertifikat. Penerbitan sertifikat dapat mencegah sengketa tanah. Kedua, pemilikan sertifikat akan memberikan perasaan tenang dan tenteram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapa pun. Ketiga, pemberian sertifikat dimaksudkan untuk mencegah sengketa kepemilikan tanah. Keempat, dengan kepemilikan sertifikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Selain itu, sertifikat mempunyai nilai ekonomis di mana tanah yang bersertifikat mempunyai nilai ekonomi yang tinggi apabila dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan atas tanah. Namun, seperti yang sudah disebutkan, keakuratan data fisik pada sertifikat sangat penting untuk memastikan kepastian hukum dan mencegah sengketa. Oleh karena itu, jika terdapat kesalahan pada data fisik, seperti ukuran, letak, dan batas tanah, maka sertifikat tersebut harus segera diperbaiki atau diperbarui agar pemilik tanah dapat memperoleh perlindungan hukum yang optimal.

Hal ini akan membantu mencegah sengketa dan konflik yang dapat merugikan pemilik tanah dan *stakeholders* yang terlibat di dalamnya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengelola secara spesifik terkait implementasi registrasi tanah di Indonesia, termasuk tentang kewenangan Kantor Pertanahan dan persyaratan untuk mendaftarkan tanah. Selain itu, juga menjelaskan tentang pentingnya kepastian hukum dalam perlindungan hak-hak individu dan mencegah tindakan sewenang-wenang dari penguasa. Teori Radbruch juga menekankan pentingnya kepastian hukum dalam menjaga keadilan dan kemanfaatan dalam sistem hukum. Dengan adanya kepastian hukum, individu dapat merasa aman dan terlindungi dalam menjalankan kegiatan atau memiliki hak atas sesuatu, termasuk hak atas tanah. Oleh karena itu, pemerintah harus memastikan bahwa pelaksanaan registrasi tanah dilakukan dengan teliti dan tepat, jadi bisa menyampaikan jaminan hukum yang optimal kepada pemilik tanah. Hal ini akan membantu mencegah sengketa dan konflik yang dapat merugikan pemilik tanah dan *stakeholders* yang terlibat di dalamnya.

Teori bekerjanya hukum William Chamblis dan Robert B. Seidman sangat relevan dengan konteks pembahasan tentang registrasi tanah dan cacat administrasi pada sertifikat tanah. Teori tersebut menggarisbawahi bahwa bekerjanya hukum tidak hanya dipengaruhi oleh lembaga pembuat hukum dan penegak hukum, tetapi juga oleh kekuatan sosial yang mempengaruhi cara hukum diterapkan dalam masyarakat. Dalam konteks pembahasan tentang pembatalan sertifikat hak

milik dan penyelesaian sengketa dalam proses registrasi tanah yang salah administrasi, teori tersebut dapat diaplikasikan untuk menganalisis dinamika dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum diterapkan dalam praktiknya. Hal ini dapat membantu dalam memahami penyebab terjadinya cacat administrasi pada sertifikat tanah dan sengketa dalam proses registrasi tanah, serta menemukan solusi yang tepat dalam menyelesaikan masalah tersebut. Dengan demikian, artikel yang membahas tentang pembatalan sertifikat hak milik dan penyelesaian sengketa dalam proses registrasi tanah yang salah administrasi sangat relevan dan penting untuk memperdalam pemahaman tentang dinamika bekerjanya hukum dalam praktiknya.

Penulisan artikel ini telah dibandingkan dengan penelitian sebelumnya (*previous research*) yang telah diterbitkan dalam jurnal nasional antara lain Ni Made Silvia Gayatri, I Putu Gede Seputra dan Luh Putu Suryani dalam artikel penelitiannya yang berjudul “Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi. Artikel tersebut lebih fokus membahas persoalan mengenai akibat hukum dari kesalahan administrasi sertifikat, dalam hal ini kesalahan pengukuran bidang tanah, adalah batalnya hak guna tanah (Gayatri, Seputra, & Suryani, 2021). Selanjutnya artikel yang ditulis oleh I Gusti Ayu Agung Kosalya, Anak Agung Sagung Laksmi Dewi dan Luh Putu Suryani dalam penelitiannya yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018.” Fokus dari penelitian tersebut membahas mengenai kekuatan data fisik serta yuridis terhadap proses pendaftaran hak terhadap tanah berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) dan proses penyelesaian terhadap sengketa hak atas tanah dari aturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Kosalya, Dewi, & Suryani, 2022).

Artikel penelitian yang ditulis ini memiliki Perbedaan dengan kedua artikel yang disebutkan di atas. Perbedaan utama dalam artikel yaitu artikel ini lebih fokus membahas mengenai faktor-faktor penyebab terjadinya kesalahan registrasi tanah yang tidak sesuai dengan letak administrasi tanah, dan Upaya yang dilakukan dalam rangka penyelesaiannya permasalahan pada proses registrasi tanah.

Kesalahan registrasi tanah yang tidak sesuai dengan wilayah administrasi registrasi tanah, perlu dihindari. Koordinasi antara instansi terkait, serta penegakan hukum yang tegas terhadap perbuatan tidak sah seperti pemalsuan dokumen atau pemberian suap. Selain itu, notaris dan pihak yang terlibat dalam proses registrasi tanah juga harus bertanggung jawab atas kesalahan yang terjadi. Hal ini akan membantu meningkatkan kepastian hukum dan mencegah terjadinya kesalahan registrasi tanah di masa yang akan datang. Dalam artikel ini, penulis akan mengkaji permasalahan

sebagai berikut: 1. Faktor-faktor apa saja yang menyebabkan kesalahan registrasi tanah yang tidak sesuai dengan letak administrasi tanah?; 2. Upaya apakah yang dilakukan dalam rangka penyelesaiannya permasalahan pada proses registrasi tanah?

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya kesalahan registrasi tanah yang tidak sesuai dengan letak administrasi tanah dan upaya yang dilakukan untuk penyelesaian permasalahan tersebut.

B. METODE PENELITIAN

Menurut Soerjono Soekanto penelitian merupakan suatu usaha untuk menganalisa serta mengadakan konstruksi secara metodologis, sistmatis, dan konsisten. Sementara penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisanya (Soekanto, 2014).

Dapat disimpulkan bahwa metode penelitian merupakan langkah-langkah yang dilakukan secara sistematis untuk mengkaji fenomena hukum tertentu dengan analisa yang akan menghasilkan kesimpulan tertentu. Metode yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat (Sutrisno, 2022). Spesifikasi dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan dampak hukum dari kesalahan data fisik pada sertifikat hak milik terhadap akta jual beli tanah.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Kesalahan Registrasi Tanah yang Tidak Sesuai dengan Letak Administrasi Tanah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia merupakan kewajiban pemerintah dan pemegang hak sesuai dengan Pasal 19, 23, 32, dan 38 UUPA. Pendaftaran tanah merupakan syarat untuk mencapai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah. Untuk menciptakan kepastian hukum harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: a. Ada aturan hukum yang jelas dan konsisten; b. Instansi pemerintah menerapkan aturan hukum secara konsisten, tunduk dan taat terhadapnya; c. Masyarakat menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan hukum tersebut; d. Hakim-hakim yang mandiri, tidak berpihak dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta jeli sewaktu menyelesaikan sengketa hukum; dan e. Putusan pengadilan secara konkrit dilaksanakan (Arifin, Rahman, & Restiani, 2022).

Sedangkan untuk perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam pendaftaran tanah dapat terwujud apabila dipenuhi 3 (tiga) syarat kumulatif yaitu: a. Penerbitan sertipikat tanahnya telah berusia 5 tahun atau lebih; b. Proses penerbitan sertipikat tersebut didasarkan pada itikad baik; dan c. Tanahnya dikuasai secara fisik oleh pemegang hak atau kekuasaannya

Dalam pelaksanaannya untuk mewujudkan tanah terdaftar di seluruh Indonesia, pada kenyataannya belum menghasilkan pendaftaran tanah yang memuaskan, untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum program Pendaftaran Hak Atas Tanah, serta untuk mengurangi sengketa Kementerian ATR/BPN menyempurnakan berbagai perangkat peraturan/dasar hukum tertulis, yang lengkap dan jelas, sumberdaya manusia ditingkatkan, sarana dan prasarana diperbanyak kualitas dan kuantitasnya, segi pembiayaan diperluas, adanya koordinasi antar lembaga di luar BPN. Secara normatif telah diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagai sarana memberi kemudahan dan percepatan dalam pendaftaran tanah seluruh Indonesia. Ketentuan Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah:

“Sebuah rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridi, dalam bentuk peta daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”

Kata-kata terkait “suatu rangkaian kegiatan” memiliki arti yang menunjukkan adanya kegiatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi suatu kesatuan kegiatan yang bermuara pada adanya data yang diperlukan dalam kegiatan pendaftaran tanah memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan kepada rakyat. Dalam kata terus-menerus menunjukkan terhadap pelaksanaan suatu rangkaian, yang ketika dimulai tidak akan ada akhirnya.

Berdasarkan data yang telah terkumpul dan tersedia harus dipelihara dalam arti disesuaikan dengan perubahan yang terjadi dikemudian sehingga sama pada keadaan terakhir. Selain itu kata “teratur” memiliki arti bahwa seluruh kegiatan harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan dijadikan suatu data bukti menurut hukum. Dalam membantu Kantor Pertanahan dalam meningkatkan kehati-hatian dalam melakukan registrasi tanah dengan mengecek secara detail data fisik, data yuridis, dan peta wilayah administrasi kabupaten atau kota. Dengan demikian, riset ini memiliki implikasi praktis yang signifikan dalam meningkatkan kualitas registrasi tanah dan mencegah terjadinya kesalahan administrasi pada sertifikat tanah di masa yang akan datang.

Meskipun telah diatur secara normatif dalam regulasi perundang-undangan, masih terdapat faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya registrasi tanah yang tidak sesuai dengan letak tanah yang merupakan salah administrasi. Beberapa faktor yang dapat menjadi penyebab diantaranya adalah: a. Kekurangan Data Fisik. Kekurangan data fisik seperti peta wilayah administrasi kabupaten atau kota dapat menjadi penyebab terjadinya kesalahan administrasi pada registrasi tanah. Kekurangan data fisik ini dapat menyebabkan kesalahan dalam penempatan batas-batas lahan yang terdaftar dalam sertifikat tanah; b. Kesalahan Pada Registrasi Tanah Sebelumnya. Kesalahan pada registrasi tanah sebelumnya juga dapat menjadi penyebab terjadinya kesalahan administrasi pada sertifikat tanah. Misalnya, kesalahan pada penempatan batas-batas lahan pada registrasi tanah sebelumnya yang kemudian diturunkan pada sertifikat tanah baru; c. Kelalaian Notaris. Notaris memiliki peran penting dalam proses registrasi tanah. Kelalaian notaris dalam memeriksa dokumen dan data yang diperlukan dapat menyebabkan terjadinya kesalahan administrasi pada sertifikat tanah; d. Kesalahan pada Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan juga dapat melakukan kesalahan pada proses registrasi tanah, seperti kesalahan pada penempatan batas-batas lahan dalam sertifikat tanah atau kesalahan dalam verifikasi data yang diperlukan; dan e. Kegagalan dalam Sistem Informasi Registrasi Tanah. Sistem informasi registrasi tanah yang tidak memadai atau mengalami kegagalan dapat mengakibatkan kesalahan administrasi pada sertifikat tanah. Dalam riset ini, faktor-faktor tersebut akan dikaji lebih lanjut untuk memahami penyebab terjadinya kesalahan administrasi pada sertifikat tanah dan memberikan rekomendasi untuk mencegah terjadinya kesalahan tersebut di masa yang akan datang, serta bertujuan untuk kepastian hukum terkait dengan kepastian dalam kepemilikan hak pada suatu bidang tanah.

Registrasi tanah merupakan kegiatan yang sangat penting dalam bidang pertanahan karena dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam pelaksanaannya, registrasi tanah dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur dengan meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun. Selain itu, penting untuk diingat bahwa registrasi tanah harus dilakukan sesuai dengan regulasi perundang-undangan yang berlaku. Pemerintah memiliki kewenangan dalam mengatur, menyelenggarakan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan, serta mengatur hubungan antara orang dengan tanah dan menentukan hubungan hukum antara orang dengan orang dengan perbuatan hukum dalam bidang pertanahan.

Penting bagi semua pihak yang terlibat dalam proses registrasi tanah, seperti notaris, kantor pertanahan, dan pemegang hak atas tanah, untuk memastikan bahwa semua kegiatan yang dilakukan sesuai dengan regulasi perundang-undangan yang berlaku. Hal ini dapat membantu mencegah

terjadinya kesalahan administrasi pada sertifikat tanah dan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Prosedur registrasi tanah secara sistematis berdasarkan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997.

Dalam pelaksanaannya, registrasi tanah secara sistematis memerlukan beberapa tahapan yang harus dilakukan secara terstruktur dan berurutan untuk memastikan keakuratan dan kepastian data yang dihasilkan. Tahapan-tahapan tersebut meliputi pembentukan panitia adjudikasi, pembuatan peta dasar registrasi, penetapan batas bidang tanah, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur, pengumpulan dan riset data yuridis dan fisik, pengumuman hasil riset, pengesahan hasil pengumuman, pembukuan hak, dan penerbitan sertifikat.

Selain itu, penting untuk diingat bahwa pelaksanaan registrasi tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali untuk kegiatan tertentu yang ditugaskan kepada pejabat lain sesuai dengan Peraturan Pemerintah atau peraturan yang berlaku. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa proses registrasi tanah dilakukan secara profesional dan sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah (Olii, & Mamahit, 2018). Jika terdapat masalah dalam registrasi tanah yang tidak sesuai dengan letak tanah yang sebenarnya, maka langkah yang harus diambil adalah melakukan peninjauan ulang terhadap data fisik dan data yuridis yang telah dikumpulkan. Hal ini bertujuan untuk memastikan keakuratan data dan menyelesaikan masalah yang terjadi.

Jika terdapat kesalahan dalam pembuatan peta dasar registrasi yang menyebabkan letak tanah tidak sesuai dengan sebenarnya, maka perlu dilakukan revisi peta dasar tersebut. Selain itu, perlu dilakukan pemetaan ulang untuk memperoleh data yang akurat mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah (Arifin, Rahman, & Restiani, 2022). Selanjutnya, jika terdapat masalah dalam data yuridis seperti status hukum bidang tanah dan pemegang haknya yang tidak sesuai dengan kenyataan, maka perlu dilakukan riset lebih lanjut untuk memperoleh data yang benar. Hal ini dapat dilakukan dengan mengumpulkan dokumen-dokumen pendukung seperti sertifikat asli, surat keterangan kepemilikan tanah, dan dokumen lain yang terkait dengan tanah tersebut (Atikah, 2022).

Setelah data yang akurat telah diperoleh, langkah selanjutnya adalah melakukan pengesahan hasil riset dan pembukuan hak. Selanjutnya, sertifikat dapat diterbitkan sebagai tanda bukti hak yang sah atas kepemilikan tanah tersebut (Djafaruddin, 2013). Dalam hal terdapat sengketa atau konflik mengenai kepemilikan tanah, maka perlu dilakukan mediasi atau penyelesaian melalui jalur hukum yang berlaku. Namun, dalam hal ini perlu diperhatikan bahwa pengakuan hak atas tanah harus didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan akurat, termasuk sertifikat sebagai tanda bukti hak yang sah (Sonata, 2014). Sertifikat tidak memiliki kekuatan bukti yang mutlak dan masih

memungkinkan untuk dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum melalui putusan pengadilan. Oleh karena itu, penting bagi pihak yang berkepentingan untuk melakukan pengumpulan data dan pengolahan data dengan sangat teliti dalam proses registrasi tanah, agar menghasilkan sertifikat yang akurat dan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang ada (Juliani & Laksana, 2021).

Dalam kegiatan pendaftaran tanah, terdapat beberapa kegiatan yang harus dilakukan, antara lain pengumpulan dan pengelolaan data fisik, pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik meliputi pengukuran dan pemetaan tanah, sedangkan pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya meliputi pengolahan data mengenai hak atas tanah yang dimiliki oleh pemilik sebelumnya (Irwanda, 2017).

Penting untuk diperhatikan bahwa dalam proses pengumpulan data dalam proses registrasi tanah harus dilakukan dengan sangat teliti, agar tidak terjadi kesalahan atau kekeliruan dalam pengolahan data, yang dapat mengakibatkan terbitnya sertifikat yang tidak akurat atau tidak sesuai dengan data fisik dan yuridis yang ada. Kekakuan administrasi, seperti kesalahan penulisan atau pemalsuan dokumen, harus dihindari dalam proses ini agar menghasilkan produk sertifikat yang terpercaya dan sah secara hukum (Juliani & Laksana, 2021).

2. Upaya yang Dilakukan dalam Rangka Penyelesaiannya Permasalahan Pada Proses Registrasi Tanah.

Tahap-tahap dalam registrasi tanah tidak menutup kemungkinan terjadi kesalahan atau cacat administrasi. Seperti yang diatur dalam Permen ATR/BPN No. 11/2016, ada beberapa jenis cacat administrasi yang dapat terjadi dalam proses registrasi tanah, seperti kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan, dan perhitungan luas, kesalahan dalam proses registrasi penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat, tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah, kesalahan dalam proses pemeliharaan data registrasi tanah, dan lain sebagainya (Sutrisno, 2022). Ketika terjadi cacat administrasi dalam registrasi tanah, maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta pembatalan sertifikat atau perbaikan data fisik dan yuridis yang ada. Oleh karena itu, penting bagi pihak yang terlibat dalam proses registrasi tanah untuk melakukan pengukuran, pemetaan, dan pengolahan data dengan sangat teliti dan sesuai dengan prosedur yang berlaku, sehingga dapat menghasilkan sertifikat yang akurat dan sah secara hukum (Zaki, & Mahendra, 2020).

Tahap-tahap dalam pendaftaran tanah secara keseluruhan tidak menutup kemungkinan terjadi kesalahan maupun cacat administrasi. Seperti halnya yang terjadi di desa. bahwasannya kesalahahn pendaftaran tanah yang tidak sesuai dengan letak tanah ini diketahui oleh pihak Desa Sebagaimana

diatur dalam Pasal 107 PermenATR No.9 Tahun 1999 tentang Pembatalan-Hak-Atas-Tanah bahwa cacat hukum administratif meliputi: a. Kesalahan prosedur; b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan; c. Kesalahan subjek hak; d. Kesalahan objek hak; e. Kesalahan jenis hak; f. Kesalahan perhitungan luas; g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah; h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau i. Kesalahan lainnya yang bersifat administratif.

Hal tersebut juga diuraikan lebih rinci dalam ayat (3) Pasal 11 Permen ATR/BPN No. 11/2016 mengenai cacat administrasi yakni meliputi: a. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas; b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat; c. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah; d. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar; e. Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan; f. Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah; g. Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti; h. Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan; i. Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin; j. Penyalahgunaan pemanfaatan ruang; atau k. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Menurut Pasal 4 Permen ATR/BPN No. 11/2016 penyelesaian sengketa atau konflik dilakukan berdasarkan inisiatif kementerian dan pengaduan masyarakat. Selanjutnya dalam Pasal 5 menjelaskan bahwa Penyelesaian sengketa atau konflik terlebih dahulu dilakukan pemantauan di wilayah yang terdapat sengketa atau konflik. Pemantauan dilakukan secara rutin oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Dirjen Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional terhadap pengaduan atau pemberitaan pada surat kabar terkait Sengketa dan Konflik.

Hal tersebut sebagaimana dalam Pasal 5 ayat 4 Permen ATR/BPN No. 11/2016 bahwa Dalam hal hasil pemantauan perlu ditindaklanjuti, Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan kegiatan penyelesaian Sengketa dan Konflik. Setelah dilakukan pemantauan hal selanjutnya adalah pengumpulan data. Menurut Pasal 10 ayat 2 Permen ATR/BPN No. 11/2016 data-data tersebut dapat berbentuk: a. data fisik dan data yuridis; b. putusan peradilan, berita acara pemeriksaan dari Kepolisian Negara RI, Kejaksaan RI, Komisi Pemberantasan Korupsi atau dokumen lainnya yang dikeluarkan oleh lembaga/instansi penegak hukum; c. data yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh pejabat yang berwenang; d. data lainnya yang terkait dan dapat mempengaruhi serta memperjelas duduk persoalan Sengketa dan Konflik; dan/atau e. keterangan saksi.

Dalam penyelesaian sengketa atau konflik terkait dengan tanah, Permen ATR/BPN No. 11/2016 menyatakan bahwa penyelesaian dilakukan berdasarkan inisiatif Kementerian dan pengaduan masyarakat. Selanjutnya, penyelesaian sengketa atau konflik dimulai dengan melakukan pemantauan di wilayah yang terdapat sengketa atau konflik, yang dilakukan secara rutin oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN, atau Dirjen terhadap pengaduan atau pemberitaan pada surat kabar terkait sengketa dan konflik (Beritno, 2020).

Setelah dilakukan validasi barulah data-data tersebut dianalisis untuk diselesaikan oleh pejabat yang berwenang. Kemudian setelah validasi dan analisis dilakukan Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan Kepala Kantor Wilayah BPN, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/pengakuan, pembatalan hak atas tanah yang menjadi objek Sengketa dan Konflik diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Menurut Pasal 14 menjelaskan bahwa setelah menerima laporan Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri memerintahkan pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara untuk menindaklanjuti proses penyelesaiannya. Setelah itu Kepala Kantor Wilayah BPN berwenang membentuk Tim Penyelesaian Sengketa yang dalam Pasal 14 ayat 3 terdiri dari: a. Kepala Kantor Wilayah BPN, sebagai ketua merangkap anggota; b. Kepala Bidang, sebagai anggota; c. Kepala Bidang teknis terkait, sebagai anggota; d. Kepala Kantor Pertanahan, sebagai anggota; e. Kepala Seksi, sebagai anggota; f. Kepala Seksi teknis terkait, sebagai anggota; dan g. Staf yang menangani Sengketa dan Konflik, sebagai anggota.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Tim yang sudah dibentuk atau pejabat yang bertanggung jawab dalam penyelesaian konflik dan sengketa memiliki tugas untuk: a. melakukan pengkajian dan pemeriksaan lapangan; b. melakukan paparan, apabila diperlukan; dan c. menyusun serta menyampaikan Laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pengkajian yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau tim penyelesaian konflik dan sengketa meliputi pengkajian kronologis, data yuridis, data fisik, serta data pendukung. Apabila memerlukan data tambahan dapat diperoleh melalui pencarian mandiri atau meminta keterangan para pihak. Dalam pelaksanaan pengkajian disertai pula dengan pemeriksaan lapangan. Pejabat yang berwenang melakukan pemeriksaan lapangan dengan Surat Tugas. Pasal 19 menjelaskan bahwa kegiatan pemeriksaan lapangan meliputi: a. penelitian atas kesesuaian data dengan kondisi lapangan; b. pencarian keterangan dari saksi-saksi dan/atau pihak-pihak yang terkait; c. penelitian batas bidang tanah, gambar ukur, peta bidang tanah, gambar situasi/surat ukur, peta rencana tata ruang; dan/atau d. kegiatan lainnya yang diperlukan.

Setelah dilaksanakan pengkajian dan pemeriksaan ulang selanjutnya dilakukan paparan. Paparan dilaksanakan oleh pejabat yang berwenang dengan tujuan untuk menghimpun masukan pendapat para peserta Paparan; mempertajam pengkajian Sengketa dan Konflik; dan memperoleh kesimpulan dan saran. Kegiatan selanjutnya adalah pembuatan laporan Penyelesaian Sengketa dan Konflik yang nantinya akan diputuskan penyelesaiannya. Menurut Pasal 24 Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri menyelesaikan Sengketa dan Konflik dengan menerbitkan: a. Keputusan Pembatalan Hak Atas Tanah; b. Keputusan Pembatalan Sertifikat; c. Keputusan Perubahan Data pada Sertifikat, Surat Ukur, Buku Tanah dan/atau Daftar Umum lainnya; atau d. Surat Pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi

Seperti yang telah diuraikan sebelumnya bahwa sampai pada saat ini dari upaya penyelesaian terhadap pendaftaran tanah yang tidak sesuai dengan letak tanah berhenti hanya sampai koordinasi yang dilakukan di bakorwil pati, dimana dari koordinasi tersebut belum terselesaikannya permasalahan pendaftaran tanah yang tidak sesuai dengan letak tanah, apabila permasalahan ini tidak diselesaikan amaka akan dimungkinkan akan muncul sengketa terkait wilayah tersebut pada suatu saat sehingga dari permasalahan tersebut diperukan adanya suatu peran dari pemerintah atau instansi terkait dalam menjalankan hukum atau peraturan guna menyelesaikan permasalahan tersebut.

Setelah dilakukan pemantauan, langkah selanjutnya adalah melakukan pengumpulan data terkait dengan sengketa atau konflik tersebut. Data yang dikumpulkan dapat berupa data fisik dan data yuridis, putusan pengadilan, berita acara pemeriksaan dari lembaga/instansi penegak hukum, data yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh pejabat yang berwenang, data lainnya yang terkait dan dapat mempengaruhi serta memperjelas duduk persoalan sengketa dan konflik, serta keterangan saksi (Diantha, 2016).

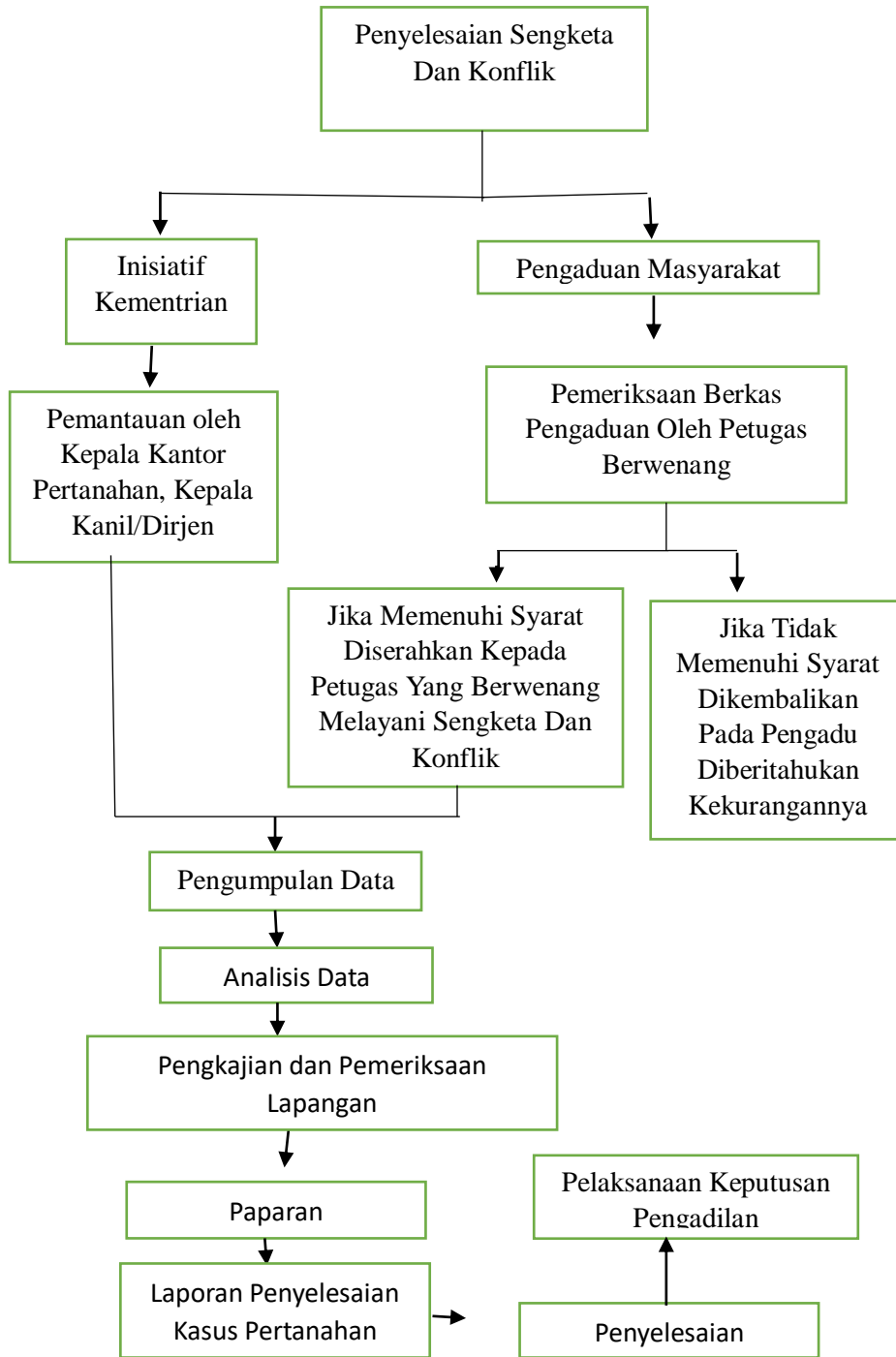
Pejabat yang menangani sengketa tersebut harus melakukan validasi terhadap data yang dikumpulkan, seperti memastikan kebenaran data yang dinyatakan oleh pejabat atau lembaga yang menerbitkan atau pencocokan dengan dokumen asli. Selain itu, pejabat juga dapat meminta keterangan saksi yang dituangkan dalam berita acara, terutama jika data yang diperoleh berasal dari keterangan saksi. Hal ini bertujuan untuk memastikan kebenaran data dan informasi yang digunakan dalam penyelesaian sengketa atau konflik (Noviyanti, & Roychansyah, 2019). Benar, setelah dilakukan pengkajian dan pemeriksaan ulang, langkah selanjutnya dalam penyelesaian sengketa atau konflik adalah melakukan paparan. Paparan dilakukan oleh pejabat yang berwenang

dengan tujuan untuk menghimpun masukan pendapat para peserta, mempertajam pengkajian sengketa dan konflik, serta memperoleh kesimpulan dan saran. Setelah itu, dilakukan pembuatan laporan penyelesaian sengketa dan konflik yang nantinya akan diputuskan penyelesaiannya oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri.

Dalam proses registrasi tanah, tujuan utamanya adalah untuk memperoleh kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, serta memudahkan pemberian bukti-bukti atas kepemilikan tanah dan memberikan informasi kepada pihak-pihak lain yang berkepentingan, termasuk pemerintah. Namun, sertifikat tanah dapat dibatalkan jika terbukti adanya tindakan melawan hukum (pidana), perbuatan melawan hukum dan/atau wanprestasi (perdata) berdasarkan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap, atau berdasarkan keputusan pejabat tata usaha negara yang berwenang berdasarkan adanya unsur "cacat administrasi" berdasarkan bukti yang sah (Somomoeljono, 2021).

Dalam penyelesaian permasalahan ini perlu adanya koordianasi bawasannya permasalahan tersebut sudah mencangkup perbatasan daerah, dimana dalam penentuan batas wilayah perlu memenuhi aspek yuridis dan teknis di lapangan, apabila hal tersebut tidak terpenuhi maka dimungkinkan akan timbul sengketa, salah satunya dampak dari kekaburan batas daerah seperti permasalahan yang di tulis oleh peneliti adalah pendaftaran hak atas tanah yang tidak sesuai dengan letak tanah, untuk memecahkan masalah tersebut perlu adanya penentuan ulang terkait batas daerah sehingga akan terlihat yang berwenang menerima pengajuan pendafatran tanah atas tanah tersebut Kantor Pertanahan manakah yang berhak, apabila sudah terbulti maka perlu diadakan pensertifikatan ulang yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, apabila dari upaya tersebut tidak ada upaya baik dari pihak terkait dapat diajukan ke meja pengadilan guna menyelesaikan permasalahan tersebut.

Upaya Penyelesaian Sengketa



Jika dasar hukum yang digunakan oleh pejabat Badan Pertanahan Nasional dalam membatalkan sertifikat tanah adalah perbuatan melawan hukum (pidana), perbuatan melawan hukum dan/atau wanprestasi (perdata), maka dasarnya harus didasarkan pada perintah hakim berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Hal ini penting untuk memastikan bahwa tindakan yang diambil dalam pembatalan sertifikat tanah sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (Muhenni, 2022).

Seperti yang telah diuraikan sebelumnya bahwa sampai pada saat ini dari upaya penyelesaian terhadap pendaftaran tanah yang tidak sesuai dengan letak tanah berhenti hanya sampai koordinasi yang dilakukan di bakorwil pati, dimana dari koordinasi tersebut belum terselesaikannya permasalahan pendaftaran tanah yang tidak sesuai dengan letak tanah, apabila permasalahan ini tidak diselesaikan amaka akan dimungkinkan akan muncul sengketa terkait wilayah tersebut pada suatu saat sehingga dari permasalahan tersebut diperukan adanya suatu peran dari pemerintah atau instansi terkait dalam menjalankan hukum atau peraturan guna menyelesaikan permasalahan tersebut.

Dalam proses pendaftaran tanah bertujuan untuk memeproleh suatu kepastian hukum, yang memberikan suatu perlindungan hukum bagi pemilih hak atas tanah yang bersangkutan, serta untuk kemudahan dalam memberikan Pembutikan atas kepemilikan bidang tanah tersebut, dan memberikan informasi kepada pihak-pihak lain yang berkepentingan salah satunya pemerintah agar mempermudah saat akan melakukan suatu perbuatan hukum terhadap bidang tanah yang sudah terdaftar.

Namun, dapat diketahui bahwa sertipikat dapat dibatalkan karena: Apabila disebabkan dengan dapat dibuktikannya terlebih dahulu adanya tindakan melawan hukum (pidana), perbuatan melawan hukum dan/atau wanprestasi (perdata) berdasarkan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap; atau Berdasarkan Keputusan pejabat tata usaha negara yang berwenang berdasarkan adanya unsur "cacat administrasi" berdasarkan bukti yang sah. Jika dasar hukum yang digunakan oleh pejabat badan pertanahan nasional tersebut dalam membatalkan sertifikat menggunakan dasar perbuatan melawan hukum (pidana), perbuatan melawan hukum dan/atau wanprestasi (perdata), maka dasarnya adalah perintah hakim berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkrach van gewjsde*).

D. SIMPULAN DAN SARAN

Faktor-faktor Penyebab terjadinya kesalahan registrasi tanah yang tidak sesuai dengan letak administrasi tanah antara lain kesalahan dalam pengukuran oleh tim pengukur dan perangkat desa yang tidak cermat dalam menentukan batas terhadap lokasi tanah. Mengakibatkan tanah yang dapat

berdampak hukum bagi pemilik sertifikat tanah. Dampak hukum tersebut dapat berupa pembatalan sertifikat tanah dan pemilik sertifikat tanah harus melakukan pengukuran ulang pada data fisik sertifikat tanah. Pemilik sertifikat tanah juga dapat melakukan perbaruan data fisik pada sertifikat hak milik tanah untuk mendapatkan jaminan hukum atas data fisik tanahnya.

Upaya Yang Dilakukan Dalam Rangka Penyelesaiannya Permasalahan Pada Proses Registrasi Tanah yaitu perlu diadakan rapat koordinasi yang dilakukan lebih lanjut oleh pihak Desa, Kecamatan, Pemerintah Kabupaten, dan Kantor Pertanahan yang nantinya akan difasilitasi oleh pemerintah Provinsi.

Sebaiknya kantor pertanahan melakukan penyuluhan kepada masyarakat supaya masyarakat tersebut memahami pentingnya melakukan pendaftaran tanah serta memahami urutan proses pendaftaran tanah yang sesuai. Upaya untuk menyelesaikan permasalahan tersebut perlu berkoordinasi secara aktif dengan pihak desa dan *stakeholders* untuk mencegah terjadinya permasalahan dalam registrasi tanah yang tidak sesuai dengan letak tanah. Jika terjadi permasalahan tersebut, perlu dilakukan pensertifikatan ulang untuk menyelesaikan registrasi tanah yang tidak sesuai dengan letak tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Arifin, Djohar., Rahman, Rifkah Anniza., & Restiani. (2022). Upaya Perlindungan Hukum terhadap Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar. *Sultra Law Review*, Vol. 4, (No. 1), p. 23-41
- Atikah, N. (2022). Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia. *Notary Law Journal*, Vol 1, (Issue 3 April), p.263-289.
- Beritno, P. (2020). Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda di Kota Palangka Raya. *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai* Vol. 5, (No. 1), p. 682-707.
- Diantha, I.M.P. (2016). *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Djafaruddin, T. (2013). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kecamatan Taliabu Utara Kabupaten Kepulauan Sula. *Lex Privatum*, Vol. 1, (No. 1). p.58-72.
- Gayatri, Ni Made Silvia., Seputra, I Putu Gede., & Suryani, Luh Putu. (2021). Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi. *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 3, (No. 1), p.79-83.

- Irwanda, F. (2017). Pelaksanaan Wewenang Kantor Pertanahan Dalam Pendaftaran Tanah (Studi Di Kecamatan Kuta Baro Kabupaten Aceh Besar). *Syiah Kuala Law Journal*, Vol. 1, (No. 3), p.150–163.
- Juliani, Ni Luh., & Laksana, I Gusti Ngurah Dharma. (2021). Fungsi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Tabanan Dalam Rencana Tata Ruang Terhadap Masyarakat. *Jurnal Kertha Negara*, Vol. 9, (No. 1), p.12-23.
- Kosalya, I Gusti Ayu Agung., Dewi, Anak Agung Sagung Laksmi., & Suryani, Luh Putu. (2022). Penyelesaian Sengketa Proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018. *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 4, (No. 1), p.76-81
- Muhenri. (2022). Penerapan Perhitungan Nilai Kerugian dalam Perkara Wanprestasi Melalui Gugatan Sederhana (Analisis Penetapan Nomor: 6/PDT.G.S/2018/PN Pbu Pengadilan Negeri Pangkalan Bun Kalimantan Tengah). *SOLJUSTISIO : Jurnal Penelitian Hukum*, Vol. 4, (No. 1), p. 1-20.
- Noviyanti, Ika Krisna., & Roychansyah, Muhammad Sani. (2019). Analisis Ketersediaan Ruang Terbuka Hijau dengan Ndzi Menggunakan Citra Satelit Worldview 2 di Kota Yogyakarta. *Majalah Ilmiah Globe*, Vol. 21, (No. 2), p.63–70.
- Olii, Atie., & Mamahit, Godlieb N. (2018). Pengaturan Hukum Tntang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Privatum*, Vol. 6, (No. 1), p.20-26.
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Soekanto, S. (2014). *Pengantar Penelitian Hukum, Cet. 3*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Somomoeljono, S. (2021). Pembatalan Sertifikat Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria dan Tindak Pidana Korupsi. *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Bina Bangsa*, Vol. 1, (No. 2), p.168-178.
- Sonata, D L. (2014). Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum. *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8, (No. 1), 15–35.
- Sutrisno. (2022). Peranan Jaminan Sosial Tenaga Kerja oleh Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Bagi Karyawan (Studi di Kantor BPJS Ketenagakerjaan Kediri). *Mizan: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 11, (No. 2.), p.250-258.

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

Zaki, Muhammad Reza Syariffudin, & Mahendra, Reza. (2020). Analisis Yuridis Pembatalan Hak Atas Sertifikat Tanah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Akibat Sengketa Kepemilikan Ganda (Studi Analisa Putusan Nomor 103/G/2016/PTUN-BDG). *Hermeneutika* Vol. 4, (No. 2), p.103-116.