

## **Tinjauan Yuridis Kesalahan Pengukuran Tanah pada Pendaftaran Tanah di Kabupaten Wajo**

Dewi Wahyuni Mustafa<sup>1</sup>, Rismawati<sup>2</sup>, Muh Farhan Fadhillah<sup>3</sup>, Abdul Majid<sup>4</sup>,

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

### **Abstrak**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan kesalahan pengukuran batas tanah dalam proses pendaftaran tanah di Kabupaten wajo dan untuk mengetahui upaya penyelesaian hukum atas kesalahan pengukuran batas tanah dalam proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo. Penelitian ini dilakukan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Wajo dengan menggunakan metode pendekatan penelitian secara empiris dengan pengumpulan data melalui wawancara sehingga data diperoleh dianalisis secara komparatif sehingga dipaparkan secara deskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa faktor utama yang menyebabkan terjadinya kesalahan pengukuran tanah terjadi dikarenakan ketidakhadiran pemilik tanah dan pihak yang berbatasan saat pengukuran, kurangnya pemasangan serta pemeliharaan patok batas, kesalahan teknis petugas ukur, keterbatasan sumber daya manusia dan teknologi, serta prosedur administratif yang belum efisien. Ketidaksiapan masyarakat dan kurangnya edukasi juga turut memperburuk situasi ini. Untuk mengatasi masalah tersebut, diperlukan pendekatan yang menyeluruh melalui perbaikan sistem pelayanan, peningkatan kapasitas teknis, serta pemberdayaan masyarakat dalam menjaga dan memahami batas hak atas tanah mereka. Sedangkan Upaya penyelesaian hukum atas kesalahan pengukuran batas tanah dalam proses pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo, dapat dilakukan dengan mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 serta peraturan-peraturan lain yang terkait. Penanganan perselisihan hak milik atas tanah akibat kekeliruan penentuan batas, salah satunya adalah melalui pengadilan dengan melakukan pencabutan sertifikat tanah yang terbukti memiliki cacat administrasi secara hukum. Pencabutan ini harus didasarkan pada bukti-bukti yang pasti. Selain melalui pengadilan, dalam mengatasi perselisihan, dapat melibatkan pemohon dan pihak-pihak terkait untuk mencari solusi bersama.

**Kata Kunci:** *tinjauan yuridis, kesalahan pengukuran tanah, pendaftaran tanah*

### **Abstract**

*The purpose of this study was to determine the factors that cause errors in land boundary measurements during the land registration process in Wajo Regency and to determine legal remedies for errors in land boundary measurements during the land registration process at the National Land Office of Wajo Regency. This study was conducted at the National Land Agency (BPN) of Wajo Regency using an empirical research approach with data collection through interviews so that the data obtained were analyzed comparatively and presented descriptively. The results of this study indicate that the main factors causing errors in land measurement occur due to the absence of land owners and bordering parties during the measurement, the lack of installation and maintenance of boundary markers, technical errors by surveyors, limited human resources and technology, and inefficient administrative procedures. Community unpreparedness and lack of education also exacerbate this situation. To overcome this problem, a comprehensive*

*approach is needed through improving the service system, increasing technical capacity, and empowering communities to maintain and understand the boundaries of their land rights. Meanwhile, legal resolution efforts for errors in land boundary measurements during the land registration process at the National Land Agency Office in Wajo Regency can be carried out by referring to the Basic Agrarian Law (UUPA) and Government Regulation Number 24 of 1997, Regulation of the Head of the National Land Agency Number 3 of 2011, and other related regulations. Handling land ownership disputes due to errors in boundary determination, one of which is through the courts by revoking land certificates that are proven to have legal administrative defects. This revocation must be based on definite evidence. In addition to going through the courts, in resolving disputes, the applicant and related parties can be involved in finding a joint solution.*

**Keywords:** *legal review, land measurement errors, land registration*

## **PENDAHULUAN**

Peran tanah bagi kehidupan manusia, terutama dalam era pembangunan saat ini, memiliki nilai yang sangat besar. Selain berperan dalam aspek ekonomi, tanah juga memegang peran krusial dalam berbagai dimensi kehidupan sosial, politik, pertahanan, keamanan, dan bahkan memiliki elemen religius dan magis. Bagi masyarakat Indonesia, tanah adalah komponen esensial yang berfungsi sebagai sumber produksi dan sarana pemukiman. Maka dari itu, permasalahan terkait tanah selalu menjadi sorotan.

Pengukuran tanah merupakan langkah krusial dalam proses pendaftaran tanah. Proses ini tidak hanya berfungsi untuk menentukan batas-batas fisik tanah, tetapi juga untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Namun, kesalahan dalam pengukuran tanah dapat menyebabkan sengketa yang berkepanjangan dan merugikan pihak-pihak yang terlibat. Menurut data dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), sekitar 30% dari sengketa tanah yang terjadi di Indonesia disebabkan oleh kesalahan pengukuran (BPN, 2022). Dalam konteks ini, penting untuk memahami aspek yuridis yang mengatur kesalahan pengukuran tanah serta dampaknya terhadap pendaftaran tanah.

Kesalahan pengukuran tanah dapat terjadi karena berbagai faktor, termasuk penggunaan alat yang tidak tepat, kurangnya pelatihan bagi petugas pengukur, atau bahkan kesalahan manusia. Dari sudut pandang hukum, kesalahan pengukuran tanah dapat berimplikasi pada keabsahan sertifikat tanah. Sertifikat yang diterbitkan berdasarkan pengukuran yang keliru dapat dianggap cacat hukum dan berpotensi dibatalkan. Hal ini diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah harus dilakukan dengan cermat dan akurat (UU No. 5/1960). Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam tentang aspek yuridis ini sangat penting bagi praktisi hukum dan pihak-pihak yang terlibat dalam pendaftaran tanah.

Tanah ialah aspek ekonomi penting yang mempunyai angka strategis diamati dari aspek manapun baik sosial, politik ataupun kultural (Santoso, 2008). Perkembangan populasi serta ekonomi sudah melahirkan berbagai akses di dalam perihal kepemilikan (hak) serta kewajiban atas tanah apakah itu sosial atau perseorangan. Pada hal ini, penguasa berupaya menanggulangi bermacam permasalahan yang muncul dengan menyusun permasalahan yang sangat penting ini dengan mempertegas kejelasan hukum atas hak serta kewajibannya pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Esensial bagi mereka yang bekerja dalam sistem hukum (pegawai pemerintah

yang menegakkan hukum), praktisi hukum (pengacara), penegak hukum (individu dengan latar belakang hukum), dan masyarakat secara keseluruhan untuk memahami keunikan peradilan tanah yang mencakup aspek hukum publik dan hukum privat. Dengan pemahaman yang tepat, mereka akan dapat menghadapi dan menangani permasalahan terkait tanah secara sesuai dan akurat menggunakan hukum.

Hukum agraris di Indonesia adalah warisan dari kebijakan hukum pemerintah kolonial menciptakan dualisme. Hal ini menyebabkan sebagian warga tunduk pada hukum perdata barat, sementara sebagian besar masyarakat Indonesia mengikuti hukum adat yang tidak terdokumentasi secara tertulis. Dengan diberlakukannya UUPA, sehingga kejelasan hukum atas tanah bisa diperoleh masyarakat.

Dengan menggunakan registrasi tanah, berbagai layanan diberikan melalui fasilitas-fasilitas seperti peta-peta kadasteral dan daftar-daftar yang mencakup catatan tanah, buku tanah, surat ukur, dan catatan nama. Dengan informasi yang terdapat dalam daftar-daftar ini, berbagai layanan administrasi, data, serta penerbitan surat tanda bukti hak atas tanah atau sertifikat dapat dilakukan dengan efisiensi dan keakuratan yang tinggi.

Jika kita mengkaji lebih mendalam isi dari Pasal 19 ayat 1 UUPA, sebenarnya pasal ini memberikan panduan kepada penguasa untuk menerapkan registrasi tanah dengan tujuan memastikan kejelasan dalam ranah hukum. Di sisi lain, bagi masyarakat, terutama pemegang hak atas tanah, UUPA mewajibkan mereka untuk mencatat hak atas tanah mereka, termasuk hak milik, hak guna usaha, dan hak atas bangunan, serta setiap transaksi atau beban hak lainnya, seperti yang disebutkan dalam ayat (1) Pasal 23, 32, dan 38 UUPA. Semua hal ini harus didaftarkan sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA, karena tanpa registrasi ini, informasi terkini tentang hak atas tanah tidak akan tersedia.

Hal ini terjadi karena adanya saling klaim di tengah masyarakat tanpa memiliki bukti-bukti hak yang kuat. Penguasaan tanah oleh masyarakat seringkali didasarkan pada metode membuka ladang secara berpindah, yang kemudian diwariskan dan dialihkan dari satu generasi ke generasi berikutnya tanpa adanya bukti yang tercatat secara resmi. Akibatnya, sulit untuk dengan tegas mengidentifikasi proses peralihan hak atas tanah karena kurangnya bukti yang solid, yang menyebabkan ketidakpastian mengenai pemilik tanah dan batas-batas kepemilikannya.

Anggota masyarakat sering kali memperoleh penguasaan tanah dengan mengikuti tradisi hukum adat, yang sering melibatkan metode membuka ladang secara berpindah atau memperoleh izin dari penguasa setempat. Penguasaan tanah yang berasal dari sumber asli ini, seperti pewarisan atau peralihan hak, diakui oleh masyarakat sebagai penguasaan turun-temurun dan dikenal sebagai tanah milik adat.

Namun, menyelidiki sejarah tanah untuk mengetahui proses peralihan hak sampai ke awalnya jarang berhasil, sehingga muncul perselisihan tentang siapa sebenarnya pemilik tanah tertentu dan di mana batas-batas tanahnya berada. Hal ini disebabkan karena ketentuan mengenai kepemilikan tanah tidak memberikan kejelasan hukum yang memadai.

Dari permasalahan ini tidak sedikit konflik ataupun bentrokan yang terjadi di dalam masyarakat. Seperti permasalahan yang pengarang temui di kabupaten Wajo, ada permasalahan konflik tanah yang disebabkan oleh tumpang tindihnya batas tanah yang sudah diresmikan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Wajo, alhasil memunculkan percekcoakan di masyarakat.

Dalam pandangan pengarang, situasi semacam ini dapat terjadi ketika masyarakat melakukan registrasi tanah tanpa dilakukan investigasi menyeluruh oleh

BPN (Badan Pertanahan Nasional) terkait status dan pemilik hak atas tanah. Keadaan seperti ini berpotensi menciptakan konflik di kalangan masyarakat karena kurangnya kejelasan dalam kepemilikan tanah. Tidak hanya itu permasalahan tanah ialah permasalahan yang amat kompleks, adanya keluarga yang berselisih serta berakhir dalam aksi melanggar Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP), adanya pembunuhan yang disebabkan oleh percekocokan permasalahan tanah.

Karena semua orang membutuhkan tanah, sengketa tanah terus berlanjut. Baik kuantitas maupun kompleksitas sengketa tanah terus meningkat. Kelangkaan tanah, ditambah dengan meningkatnya keinginan penduduk akan tanah yang sesuai dengan kebutuhan mereka, merupakan penyebab utama sengketa tanah

Pada masa awal ketika masyarakat masih sederhana dan sengketa tanah terbatas di komunitas tertentu, seperti desa atau suku, konflik tanah dapat diatasi secara bersama oleh tokoh-tokoh masyarakat di dalam komunitas tersebut. Jika perselisihan tanah tidak dapat dipecahkan dengan jelas, masalah ini akan terus berkembang menjadi isu yang kritis. Bahkan, sengketa tanah bisa menyebar dan berujung pada konflik antar-suku, namun akhirnya mereka berhasil menemukan cara khas dan sesuai dengan adat setempat untuk mengatasi dan menyelesaikannya.

Ketika masyarakat berkembang, perselisihan atau sengketa tanah menjadi semakin kompleks, terutama ketika terjadi pertautan antara kompleksitas masalah tanah dan kompleksitas kehidupan di tingkat negara yang lebih luas. Saat ini, sengketa tanah yang sebelumnya bisa diselesaikan oleh komunitas masyarakat melalui adat-adat mereka, telah melibatkan berbagai pihak dengan kepentingan yang berbeda. Pihak-pihak yang terlibat mencakup pemilik tanah yang terlibat langsung, pemilik modal, dan penguasa wilayah.

Akibatnya, pendekatan tradisional dalam penanganan sengketa tanah melalui instansi adat-adat tidak lagi memberikan solusi yang memuaskan bagi kedua belah pihak. Akhirnya, sengketa tersebut harus diarahkan ke lembaga-lembaga negara seperti Pengadilan Umum (Pengadilan Negeri) dan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk penyelesaiannya. Sengketa tanah dapat timbul karena berbagai peristiwa, seperti ketidaksesuaian batas tanah dengan akta atau munculnya akta ganda yang mengenai satu batas tanah.

Oleh karena itu, untuk mendukung pembangunan nasional dan memberikan kepastian hukum di bidang pertahanan, diperlukan penyempurnaan dalam peraturan yang mengatur tentang registrasi tanah. Inilah latar belakang kelahiran Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang diumumkan pada tanggal 8 Juli 1997.

Pengenalan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menandakan pendekatan progresif dalam pembangunan. Di mana penguasa berani melakukan perombakan untuk mencapai efisiensi dalam pengaturan hak-hak yang sesuai dan wajib disesuaikan, sehingga dapat meminimalkan potensi permasalahan terkait tanah.

Dalam jurnal ini, akan dibahas lebih lanjut mengenai kesalahan pengukuran tanah, termasuk penyebab, dampak, serta langkah-langkah yang dapat diambil untuk memperbaiki kesalahan tersebut. Dengan demikian, diharapkan jurnal ini dapat memberikan kontribusi dalam pemahaman yuridis mengenai pengukuran tanah dan pendaftaran tanah di Indonesia.

## **METODE PENELITIAN**

Untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan yang berkaitan dengan permasalahan dan pembahasann penulis ini, maka penulis melakukan penelitian dengan memilih lokasi penelitian di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo (BPN) dan juga masyarakat yang tinggal di daerah pesisir Danau Tempe.

Data kualitatif dianalisis dengan menggunakan metode analisis naratif (*narrative analysis*). Wujud dari sifat penelitian ini jenis penelitian normatif-empiris dengan harapan mempermudah peneliti memperoleh dua jenis data yakni: 1) Data Primer karena data ini bersumber dan diperoleh secara langsung dari narasumber dengan teknik wawancara kepada unsur-unsur Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Wajo. 2)

Data Sekunder, bersifat normatif yang sekaligus menjadi data pendukung yang mempunyai daya mengikat. Data sekunder diperoleh oleh penulis berdasarkan sumber dari penelitian kepustakaan, diantaranya: 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria; 2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah; 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

Guna memperoleh data primer dan data sekunder yang kiranya dapat dipertanggungjawabkan validitas dan keabsahannya, maka peneliti menggunakan Teknik pengumpulan data sebagai berikut: 1) Penelitian lapangan, bertujuan untuk memperoleh data dengan cara menganalisa dan mengelaborasi melalui proses wawancara dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Wajo dan Masyarakat yang mempunyai sertifikat di wilayah pesisir Danau Tempe. 2) Penelitian kepustakaan, bertujuan untuk memperoleh dalil-dalil normatif dan ilmiah yang akan memperkuat landasan teoritis dan landasan yuridis terutama Kedudukan Sertipikat Tanah di Wilayah Pesisir Danau Tempe yang termuat di dalam Undang-Undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA); Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Daerah Nomor. 14 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Danau Tempe.

Adapun populasi dari penelitian ini tertuju kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Wajo, Masyarakat .Kemudian, kami menarik sampel secara keseluruhan sebanyak 6 orang dengan rincian sebagai berikut:1) Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Wajo sebanyak 3 orang; 2) Masyarakat sebanyak 3 orang;

## **PEMBAHASAN**

### *Faktor yang Menyebabkan Kesalahan Pengukuran Batas Tanah dalam Proses Pendaftaran Tanah di Kabupaten Wajo*

Kesalahan batas tanah pada pendaftaran tanah di Kabupaten Wajo dapat disebabkan oleh beberapa faktor, baik itu dari faktor sisi administratif, teknis, maupun faktor-faktor sosial. Salah satu penyebab utama terjadinya kesalahan peletakan batas tanah, baik pada saat pengukuran awal maupun pengukuran ulang.

Faktor lain yang bisa menjadi pemicu kesalahan adalah kurangnya koordinasi antar instansi, kurangnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah, dan juga adanya potensi konflik kepentingan.

Menurut bapak Marzuki Mansyur, S.St selaku Kepala sesi 1 dalam wawancara 15 Mei 2025) bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi kesalahan peletakan batas tanah itu ada beberapa faktor di antaranya faktor perubahan iklim atau bencana alam faktor

ini juga mempengaruhi terjadinya kesalahan peletakan batas tanah yang dapat juga menyebabkan tumpang tindihnya kepemilikan tanah, faktor alat yang masih kurang memadai dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan peletakan batas tanah.

Menurut bapak Marzuki Mansyur, S.St selaku Kepala sesi 1 dalam wawancara 15 Mei 2025 beliau juga menjelaskan bahwa masih banyak hal yang menyebabkan kesalahan-kesalahan dalam pengukuran batas tanah di antaranya:

1. **Ketidakhadiran Pemilik Tanah dan Pihak yang Berbatasan**  
Banyak kasus pengukuran dilakukan tanpa kehadiran pemilik tanah atau tetangga yang berbatasan langsung. Hal ini menyebabkan batas tidak dapat disepakati secara langsung di lapangan, sehingga rentan terjadi kesalahan dan sengketa di kemudian hari.
2. **Tidak Adanya Patok atau Penanda Batas Tanah yang Jelas**  
Banyak bidang tanah tidak memiliki tanda batas yang permanen atau patok yang memadai. Tanpa patok, petugas ukur harus menebak atau memperkirakan batas tanah berdasarkan keterangan verbal, yang bisa menimbulkan ketidakakuratan.
3. **Kesalahan Teknis Petugas Pengukuran**  
Petugas ukur terkadang melakukan kesalahan dalam membaca alat ukur atau kurang cermat dalam menentukan koordinat. Kesalahan ini bisa disebabkan oleh kurangnya pelatihan, pengalaman, atau kelelahan saat menangani banyak bidang tanah dalam satu hari.
4. **Kesalahan Teknis Peralatan**  
Salah satu faktor utama adalah penggunaan alat pengukur yang tidak sesuai atau tidak terkalibrasi dengan baik. Menurut penelitian yang dilakukan oleh Pusat Penelitian dan Pengembangan Geodesi, sekitar 25% kesalahan pengukuran tanah di Indonesia disebabkan oleh alat yang tidak memadai (Puslitbang Geodesi, 2020).
5. **Keterbatasan Alat dan Teknologi**  
Masih adanya penggunaan alat ukur manual atau konvensional di beberapa lokasi menyebabkan akurasi pengukuran rendah. Selain itu, belum meratanya pemanfaatan teknologi modern seperti GPS.
6. **Kurangnya Sosialisasi dan Edukasi kepada Masyarakat**  
Masyarakat belum sepenuhnya memahami pentingnya peran mereka dalam proses pengukuran batas tanah. Kurangnya pengetahuan ini menyebabkan rendahnya tingkat partisipasi serta abai terhadap pemasangan dan pemeliharaan batas tanah.
7. **Prosedur Administratif yang Lambat dan Tidak Efisien**  
Proses pendaftaran tanah yang panjang dan birokratis menyebabkan masyarakat enggan mengikuti prosedur secara lengkap. Hal ini mendorong pengukuran dilakukan secara terburu-buru atau tanpa kelengkapan administratif yang memadai.
8. **Sengketa atau Konflik Batas yang Belum Diselesaikan**  
Dalam beberapa kasus, terdapat konflik batas antar pemilik tanah yang belum diselesaikan sebelum pengukuran dilakukan. Ketidakjelasan ini menjadi sumber utama kesalahan dan menyebabkan hasil pengukuran tidak mencerminkan batas yang sah.

#### *Upaya Penyelesaian Hukum Atas Kesalahan Pengukuran Batas Tanah dalam Proses Pendaftaran Tanah di Kabupaten Wajo*

Salah satu keuntungan dari pengaturan pertanahan dalam UUPA adalah memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah dan memastikan bahwa mekanisme pendaftaran tanah berjalan di seluruh Indonesia. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat didefinisikan sebagai surat

keterangan hak yang berisi informasi fisik dan hukum tentang objek yang terdaftar dalam buku tanah, seperti sertifikat tanah, hak atas tanah, wakaf, rumah susun, atau hak atas tanah lainnya.

Tetapi, apabila sertifikat tersebut mengandung kesalahan dalam pengukuran yang dapat merugikan pemilik tanah, maka hal ini menjadi suatu permasalahan yang serius. Hak untuk kekuasaan penuh ditunjukkan dengan sertifikat hak atas tanah. Dalam kata lain, data yang mencakup informasi hukum dan fisik harus dianggap benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti yang kuat, namun tetap dapat diragukan keasliannya. Jika terbukti adanya kecurangan dalam hak atas tanah, sertifikat tersebut bisa dicabut oleh pengadilan dan Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pada awalnya, Keputusan Menteri Negara Agraria/ Keputusan Kepala Pertanahan No 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, mendefinisikan perampasan hak atas tanah serta mengatur pemberian dan pencabutan hak milik negara atas tanah. Namun, perubahan yang terjadi di Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Pada Bagian VII dibahas mengenai penyelesaian masalah pertanahan.

Secara garis besar terdapat dua metode yang digunakan untuk penyelesaian masalah pertanahan yang dimuat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yakni:

1. Penegakan hukum keputusan pengadilan dan
2. Mengatur perkara pertanahan di luar pengadilan.

Penyelesaian perkara pertanahan di luar pengadilan dan putusan pengadilan dapat menyebabkan pencabutan sertifikat hak-hak dasar. Pasal 55 dari Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkabn) Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, menyatakan bahwa upaya untuk menegakkan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dapat mencakup beberapa opsi, seperti pelaksanaan putusan secara keseluruhan, sebagian dari putusan, atau hanya pelaksanaan perintah yang tertera dengan jelas dalam putusan.

Selain itu, pada ayat (2) dinyatakan bahwa putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum tetap dalam hal pemberian, pengalihan, dan pencabutan hak atas tanah. Putusan pengadilan dapat mencakup perintah untuk membatalkan hak yang dinyatakan batal, tidak sah secara hukum, atau tidak dapat dilaksanakan sesuai dengan undang-undang hak atas tanah yang berlaku, serta menegaskan bahwa pembuktian hak tersebut tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum.

Menurut Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, kesalahan administrasi dalam sertifikat meliputi:

1. Prosedur yang salah;
2. Penerapan hukum yang tidak tepat;
3. Kesalahan izin objek hak;
4. Kesalahan di bawah Izin;
5. Kesalahan Jenis Hak;
6. Kesalahannya adalah hitungan luas;

7. Memiliki hak tumpang tindih atas tanah;
8. Data hukum dan fisik yang salah;
9. Kesalahan administrasi lainnya.

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, sertifikat dengan kesalahan ukuran dianggap sebagai sertifikat yang mengalami cacat administrasi. Untuk konsekuensi hukum dari kesalahan administrasi sertifikat, kesalahan dalam pengukuran bidang tanah menyebabkan hak atas tanah batal. Sertipikat dapat dicabut oleh pengadilan dan presiden BPN.

Jika sertifikat dicabut oleh hakim pengadilan tata usaha negara, pencabutan sertifikat dapat dijustifikasi apabila terdapat bukti yang jelas menunjukkan bahwa sertifikat tersebut tidak memenuhi persyaratan hukum dasar untuk pemberian sertifikat, baik dari segi pribadi maupun dari perspektif hukum secara keseluruhan. Selama proses pengambilan keputusan untuk menerbitkan sertifikat tanpa permintaan dari pihak yang bersangkutan, pejabat yang berwenang berhak membatalkan hak atas tanah jika terdapat kekurangan hukum dan administrasi yang teridentifikasi.

Berlandaskan pada Pasal 63 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, apabila hasil pengukuran bidang tanah tidak konsisten dengan pekerjaan lapangan atau tidak sesuai dengan peta yang tercantum dalam sertifikat, maka kepala kantor pertanahan bertanggung jawab secara administratif. Jika terjadi pelanggaran administratif oleh seorang pejabat saat menjalankan tugas resmi sesuai dengan ketentuan dalam PP 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksanaannya, maka kepala kantor pertanahan dapat dikenai sanksi.

Meskipun demikian, kepala kantor pertanahan memiliki kewenangan untuk mencatat dan melampirkan informasi sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) dan (6) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, apabila terjadi kesalahan teknis dalam pendataan. Adapun sanksi pidana yang diatur sebagai berikut:

1. Pasal 385 KUHP memiliki ketentuan hukuman penjara maksimal empat tahun bagi seseorang yang berusaha memperoleh keuntungan secara melanggar hukum dengan menjual, memperdagangkan, atau menyerobot hak atas tanah yang tidak diklaim untuk melakukan pembangunan, tanam-tanaman, atau penaburan benih di atas tanah yang tidak memiliki sertifikat, meskipun pemiliknnya diketahui atau memiliki hak atas tanah tersebut.
2. Pasal 424 KUHP menyatakan bahwa apabila seorang pejabat memanfaatkan hak atas tanah negara untuk memperkaya diri sendiri atau orang lain secara tidak sah, dengan menyalahgunakan kekuasaannya, maka dia dapat dijatuhi hukuman penjara maksimal enam tahun.

Kepala lembaga pertanahan memiliki hak untuk melakukan koreksi terhadap kesalahan teknis dalam data pengukuran peta dasar terdaftar, peta terdaftar, atau gambar survei selama proses pengukuran. Hal ini dapat dilakukan dengan membuat catatan perbaikan sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku. (Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 41 ayat (3) dan (6)).

Terdapat tiga model pencabutan hak atas tanah, yang meliputi:

1. Hak guna tanah dapat dicabut karena terdapat kekurangan dalam proses pelaksanaan hukum tata usaha negara yang belum sempurna;

2. Hak guna tanah dapat dicabut tanpa diminta oleh pihak terkait akibat adanya kesalahan dalam proses administrasi hukum;
3. Proses pencabutan hak atas tanah dilakukan melalui keputusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang final.

Namun, jika terjadi sengketa, masalah tersebut menjadi sedikit lebih kompleks. Menurut Marzuki Mansyur, S.St selaku Kepala sesi 1 (wawancara 15 Mei 2025) bahwa metode penanganan perselisihan hak milik atas tanah akibat kekeliruan penentuan batas di Kabupaten Wajo melibatkan beberapa tahapan yang dirancang untuk mencari solusi yang adil dan berkeadilan bagi semua pihak yang terlibat.

Lebih lanjut, menurut Marzuki Mansyur, S.St selaku Kepala sesi 1 (wawancara 15 Mei 2025) mengatakan bahwa tahap pertama yang dilakukan adalah identifikasi dan verifikasi klaim perselisihan tanah. Ketika ada klaim dari dua atau lebih pihak yang bersengketa terkait dengan batas-batas tanah, akan dilakukan pengecekan lapangan dan penelitian untuk mengidentifikasi asal mula kekeliruan penentuan batas tersebut. Dalam tahap ini, akan dikumpulkan bukti-bukti yang relevan, seperti peta, sertifikat tanah, dan bukti kepemilikan lainnya, untuk memahami lebih jelas mengenai masalah yang ada. Selain itu, kami juga akan mendengarkan keterangan dari para pihak yang terlibat dalam perselisihan, agar dapat memahami sudut pandang dan argumen masing-masing.

Setelah identifikasi dilakukan, tahap selanjutnya adalah mediasi. Mendamaikan pihak-pihak yang bersengketa dan mencari solusi yang saling menguntungkan bagi semua pihak. Mediasi ini dilakukan secara netral dan tidak memihak, dengan tujuan untuk mencapai kesepakatan damai antara para pihak. Apabila perdamaian sudah dicapai, maka sertifikat yang lahir karena adanya kesalahan dalam penetapan batas tanah (cacat hukum administrasi) dapat dilakukan pembatalan atau pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Hal inilah yang dimaksud dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 3 Tahun 2011, pasal 62 ayat 1, terkait upaya penyelesaian perkara pertanahan di luar pengadilan.

Menurut Marzuki Mansyur, S.St selaku Kepala sesi 1 (wawancara 15 Mei 2025) mengatakan bahwa dalam proses mediasi, pihaknya akan berperan sebagai mediator yang membantu para pihak untuk berkomunikasi dengan baik, mencari titik tengah, dan mencari solusi yang adil. Kami juga akan memberikan informasi dan penjelasan tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak terkait proses mediasi ini.

Jika mediasi tidak mencapai kesepakatan, tahap berikutnya adalah proses adjudikasi atau penyelesaian melalui jalur hukum. Dalam tahap ini, pihak-pihak yang bersengketa akan mengajukan klaim dan bukti-bukti yang relevan ke pengadilan, dan putusan akhir akan diambil berdasarkan fakta dan hukum yang berlaku. Amar putusan pengadilan lah nantinya yang menjadi dasar pembatalan, tidak sah, atau tidak mempunyai kekuatan hukum terkait hak atas tanah yang didasari oleh kesalahan penetapan batas tanah (cacat hukum administrasi). Hal ini sesuai dengan yang disebutkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 3 Tahun 2011, pasal 55.

## **SIMPULAN**

Kesalahan pengukuran batas tanah dalam proses pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo disebabkan oleh kombinasi faktor teknis, administratif, dan sosial. Faktor utama meliputi ketidakhadiran pemilik tanah dan pihak yang berbatasan saat pengukuran, kurangnya pemasangan serta pemeliharaan patok

batas, kesalahan teknis petugas ukur, keterbatasan sumber daya manusia dan teknologi, serta prosedur administratif yang belum efisien. Ketidaksiapan masyarakat dan kurangnya edukasi juga turut memperburuk situasi ini. Untuk mengatasi masalah tersebut, diperlukan pendekatan yang menyeluruh melalui perbaikan sistem pelayanan, peningkatan kapasitas teknis, serta pemberdayaan masyarakat dalam menjaga dan memahami batas hak atas tanah mereka.

Upaya penyelesaian hukum atas kesalahan pengukuran batas tanah dalam proses pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo, dapat dilakukan dengan mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 serta peraturan-peraturan lain yang terkait. Ada beberapa cara untuk menangani perselisihan hak milik atas tanah akibat kekeliruan penentuan batas. Salah satunya adalah melalui pengadilan dengan melakukan pencabutan sertifikat tanah yang bermasalah, jika terbukti memiliki cacat administrasi atau kesalahan hukum. Pencabutan ini harus didasarkan pada bukti-bukti yang pasti. Selain melalui pengadilan, dalam mengatasi perselisihan, dapat melibatkan pemohon dan pihak-pihak terkait untuk mencari solusi bersama.

## **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>.
- Badan Pertanahan Nasional. (2022). *Laporan Tahunan 2022*. Jakarta: BPN.
- Brinker, C. Russel. (2000). *Dasar-dasar Pengukuran Tanah*. Jakarta: Erlangga.
- Emirzon, Joni. (2001). *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Umum.
- Halim, Ridwan. (2003). *Kesalahan Penetapan Batas Tanah*. Jakarta: Gramedia.
- Harsono. Boedi. (1992). *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan Hukum Tanah)*. Jakarta: Djambatan.
- Hemanses, Rudolf. (2003). *Sengketa Hak Milik Tanah*. Jakarta: Gramedia.
- Irawan, Soerodjo. (2003). *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arloka.
- Murad, Rusmadi. (1991). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni.
- Pusat Penelitian dan Pengembangan Geodesi. (2020). *Analisis Kesalahan Pengukuran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Puslitbang Geodesi.
- Salle, Aminuddin dkk. (2010). *Tujuan Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Gramedia.
- Santoso, Urip. (2008). *Pendaftaran serta Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Jurnal Media Hukum.
- Silalahi, Ulber. (2012). *Metode Penelitian Sosial*. Bandung: Refika Aditama.
- 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. Retrieved from <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>
- Sudjito. (1997). *Prona Pensertifikatan Tanah secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang bersifat Strategis*. Yogyakarta: Liberty.
- Usman, Rachmadi. (2003). *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Bandung: Citra Aditya.
- 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. Retrieved from <https://jurnal.lamaddukelleng.ac.id/index.php/legal/article/view/31>