LEGAL: Journal of Law
Vol. 5 No. 2, November 2026, 1-16 / ISSN 2829-6672
DOI: *https://doi.org/10.67032/ljl.v5i2.201*

Penyelesaian Sengketa Pertanahan Akibat Kesalahan Administrasi oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wajo

Andi Wahyuddin Nur[1], Andi Eka Ramadhani[2], Siardin Andi Djemma[3]
[1-2-3]Institut Ilmu Hukum dan Ekonomi Lamaddukelleng

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk-bentuk kesalahan administrasi yang berpotensi menimbulkan sengketa hak atas tanah, mekanisme penyelesaian sengketa, serta peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Wajo dalam memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif, didukung oleh pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Data diperoleh melalui wawancara dengan Kepala Seksi Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo serta studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur hukum yang relevan. Data dianalisis secara kualitatif melalui pengelompokan temuan, penyajian data, dan penarikan kesimpulan berdasarkan perbandingan antara praktik dan ketentuan hukum yang berlaku. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kesalahan administrasi yang berpotensi menimbulkan sengketa meliputi ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis, kesalahan pencatatan, kekeliruan dalam pengukuran dan pemetaan, tumpang tindih sertifikat, serta ketidakpatuhan terhadap prosedur administrasi pertanahan. Faktor penyebabnya dapat berasal dari internal, seperti ketidakcermatan aparatur, maupun eksternal, seperti ketidaklengkapan atau ketidakbenaran dokumen yang disampaikan pemohon. Penanganan sengketa dilakukan melalui penerimaan pengaduan, pengkajian kasus, penelitian data, mediasi, dan tindakan administratif sesuai kewenangan, sedangkan penyelesaian melalui pengadilan dapat ditempuh apabila diperlukan berdasarkan karakter sengketa. Penelitian ini menegaskan pentingnya ketelitian administrasi, verifikasi data fisik dan yuridis, transparansi pelayanan, serta penerapan mekanisme penyelesaian yang sesuai dengan kewenangan hukum untuk memperkuat kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. Temuan mengenai efektivitas penyelesaian di Kabupaten Wajo masih memerlukan penguatan melalui pemeriksaan dokumen kasus dan data penyelesaian secara langsung.

Kata Kunci: *kesalahan administrasi; sengketa pertanahan; Badan Pertanahan Nasional; kepastian hukum; Kabupaten Wajo.*

Abstract

This study aims to analyze the types of administrative errors that may lead to land rights disputes, the mechanisms for dispute resolution, and the role of the National Land Agency (BPN) of Wajo Regency in providing legal protection to aggrieved parties. The study employs an empirical legal research method with a qualitative approach, supplemented by statutory and conceptual approaches. Data were collected through interviews with the Head of the Dispute Section at the Wajo Regency Land Office, as well as a literature review of relevant laws, regulations, and legal scholarship. The data were analyzed qualitatively by categorizing findings, presenting the data, and drawing conclusions through comparison between actual practices and applicable legal provisions. The results indicate that administrative errors that can trigger disputes include discrepancies between physical and juridical data, recording errors, measurement and mapping errors, overlapping land certificates, and non-compliance with land administration procedures. These errors may stem from internal factors—such as a lack of diligence among officials—or external factors, such as applicants submitting incomplete or inaccurate documents. Dispute handling involves receiving complaints, assessing cases, examining data, conducting mediation, and taking administrative actions within the agency's authority; judicial resolution may also be pursued if the nature of the dispute requires it. This study underscores the importance of administrative precision, verification of physical and juridical data, service transparency, and implementation of resolution mechanisms aligned with legal authority to strengthen legal certainty and protect land rights. Further research, involving the direct examination of case files and resolution data, is required to fully assess the effectiveness of dispute resolution in Wajo Regency.

Keywords**:** *administrative errors; land disputes; National Land Agency; legal certainty; Wajo Regency.*

PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tidak hanya sebagai sumber penghidupan dan aset ekonomi, tetapi juga sebagai objek hak keperdataan yang berkaitan erat dengan kepastian hukum, kesejahteraan, dan keadilan sosial. Hubungan hukum antara masyarakat dan tanah sering kali melibatkan berbagai kepentingan, seperti kepemilikan, penguasaan, pewarisan, pemanfaatan, dan peralihan hak. Oleh karena itu, administrasi pertanahan yang tertib, transparan, dan akuntabel merupakan salah satu prasyarat penting untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam konteks Indonesia, pendaftaran tanah diarahkan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum melalui pencatatan serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis bidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Meskipun kerangka hukum pendaftaran tanah telah dibentuk, pelaksanaannya masih menghadapi berbagai persoalan administratif dan yuridis yang berpotensi menimbulkan sengketa. Permasalahan tersebut antara lain dapat berupa ketidaksesuaian data fisik dan data yuridis, kekeliruan dalam pencatatan identitas pemegang hak, ketidakakuratan pengukuran atau penetapan batas bidang tanah, tumpang tindih sertifikat, serta ketidaksesuaian antara dokumen pertanahan dan kondisi penguasaan tanah yang sebenarnya. Penelitian Dharsana et al. (2024) menunjukkan bahwa penerbitan sertifikat ganda dapat berkaitan dengan kesalahan

Kantor Pertanahan dalam pengumpulan dan pengolahan data fisik maupun data yuridis, selain faktor perilaku pemohon dan belum tersedianya peta pendaftaran tanah yang komprehensif. Temuan tersebut menunjukkan bahwa kualitas administrasi pertanahan memiliki hubungan yang penting dengan pencegahan sengketa dan perlindungan hak-hak masyarakat.

Persoalan administrasi pertanahan juga perlu dipahami sebagai bagian dari tantangan tata kelola pertanahan yang lebih luas. Jahani Chehrehbargh et al. (2024), dalam kajian mengenai modernisasi sistem administrasi pertanahan Indonesia, menyoroti tantangan yang berkaitan dengan kesenjangan regulasi, inefisiensi proses pendaftaran, persoalan validasi, serta keterbatasan sumber daya. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa modernisasi administrasi pertanahan tidak cukup hanya mengandalkan digitalisasi dokumen, tetapi juga memerlukan ketepatan prosedur, konsistensi data, mekanisme verifikasi yang memadai, serta pertanggungjawaban institusional. Apabila kekeliruan administratif tidak teridentifikasi dan dikoreksi dengan tepat, persoalan yang semula bersifat teknis dapat berkembang menjadi konflik mengenai keabsahan dokumen, penguasaan, atau kepemilikan tanah.

Dalam kerangka tersebut, Badan Pertanahan Nasional (BPN), melalui Kantor Pertanahan di tingkat kabupaten/kota, memiliki posisi penting dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan dan penanganan kasus pertanahan sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Peran tersebut tidak hanya berkaitan dengan penerbitan dan pemeliharaan data pendaftaran tanah, tetapi juga dengan pemeriksaan dokumen, klarifikasi para pihak, penelitian data fisik dan yuridis, serta fasilitasi penyelesaian sengketa sesuai dengan prosedur yang berlaku. Ayu (2019), dalam penelitiannya mengenai kepastian hukum penguasaan tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu, menunjukkan bahwa pendaftaran tanah berperan penting dalam memberikan kepastian hukum, tetapi pelaksanaannya tetap menghadapi kendala yang melibatkan Kantor Pertanahan, peserta program, dan aparat desa. Hal ini menegaskan bahwa keberhasilan administrasi pertanahan tidak hanya ditentukan oleh keberadaan regulasi, tetapi juga oleh kualitas pelaksanaan dan koordinasi antaraktor yang terlibat.

Secara normatif, penanganan kesalahan administrasi dan sengketa pertanahan perlu ditempatkan dalam kerangka perlindungan hak masyarakat serta pemulihan tertib administrasi. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menjadi salah satu landasan penting dalam menangani kasus pertanahan, termasuk persoalan yang berkaitan dengan produk hukum pertanahan dan dugaan cacat administrasi.

Dalam pelaksanaannya, penyelesaian harus didahului dengan pemeriksaan yang cermat untuk membedakan kekeliruan administratif yang dapat diperbaiki melalui mekanisme administrasi dari sengketa yang melibatkan pertentangan hak atau membutuhkan penyelesaian melalui lembaga peradilan. Dengan demikian, koreksi administrasi tidak dapat dilakukan semata-mata berdasarkan klaim salah satu pihak, melainkan harus mempertimbangkan dokumen, riwayat pendaftaran, data fisik dan yuridis, serta hak pihak lain yang mungkin terdampak.

Salah satu mekanisme yang dapat digunakan dalam penanganan sengketa pertanahan adalah penyelesaian sengketa melalui mediasi. Mekanisme ini memberikan ruang bagi para pihak untuk menyampaikan kepentingan, mengklarifikasi perbedaan data, dan mengupayakan kesepakatan melalui fasilitasi pihak ketiga. Buana et al.

(2025), dalam artikel *Land Law Conceptualization: Realizing an Effective Dispute Resolution Model in Indonesia*, menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia masih menghadapi kompleksitas prosedural serta tumpang tindih kewenangan. Penelitian tersebut juga menyoroti keterbatasan mediasi BPN, terutama karena hasilnya tidak dengan sendirinya memiliki kekuatan mengikat seperti putusan pengadilan. Temuan ini menunjukkan bahwa efektivitas mediasi sangat dipengaruhi oleh kejelasan kewenangan, kesediaan para pihak untuk mencapai kesepakatan, serta tindak lanjut administratif atas hasil penyelesaian.

Di tingkat daerah, persoalan tersebut relevan untuk dikaji dalam konteks Kabupaten Wajo, Sulawesi Selatan, karena administrasi pertanahan berhubungan langsung dengan kepentingan masyarakat dalam mengelola, mengalihkan, dan mempertahankan hak atas tanah. Dalam praktiknya, potensi sengketa dapat berkaitan dengan riwayat kepemilikan, pewarisan, transaksi jual beli, penetapan batas, serta ketidaksesuaian antara dokumen yang dimiliki masyarakat dan data yang tercatat dalam administrasi pertanahan. Namun, keberadaan bentuk-bentuk persoalan tersebut di Kabupaten Wajo perlu dibuktikan melalui data empiris, seperti dokumen pengaduan, berkas perkara, hasil pemeriksaan Kantor Pertanahan, keterangan para pihak, serta dokumentasi penyelesaian kasus. Dengan demikian, kajian mengenai Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo tidak hanya penting untuk menelaah kesesuaian prosedur administrasi dengan ketentuan hukum, tetapi juga untuk mengetahui bagaimana kesalahan administratif diidentifikasi, dikoreksi, dan diselesaikan tanpa mengabaikan hak serta kepentingan hukum pihak-pihak yang terkait.

Meskipun berbagai penelitian telah membahas kepastian hukum pendaftaran tanah, sengketa sertifikat ganda, dan peran BPN dalam penyelesaian sengketa, masih diperlukan kajian yang secara khusus menelaah hubungan antara kesalahan administrasi, mekanisme koreksi produk administrasi pertanahan, dan efektivitas penyelesaian sengketa di tingkat Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo. Penelitian Dharsana et al. (2024) berfokus pada sengketa kepemilikan dalam sistem pendaftaran tanah, sedangkan Buana et al. (2025) mengkaji model penyelesaian sengketa pertanahan dari perspektif konseptual dan normatif. Kedua kajian tersebut memberikan landasan untuk memahami persoalan administrasi dan kelembagaan, tetapi belum secara otomatis menjelaskan bagaimana mekanisme penyelesaian tersebut diterapkan dalam kasus konkret di Kabupaten Wajo.

Kesenjangan penelitian *(research gap)* dalam artikel ini terletak pada kebutuhan untuk menghubungkan norma hukum yang mengatur penanganan kasus pertanahan dengan praktik penyelesaian sengketa yang diduga timbul akibat kesalahan administrasi di tingkat daerah. Fokus penelitian bukan semata-mata mengidentifikasi bentuk kesalahan, melainkan juga menganalisis prosedur pemeriksaan dan koreksi administrasi, peran Kantor Pertanahan dalam memfasilitasi penyelesaian, hambatan yang dihadapi, serta bentuk perlindungan hukum bagi masyarakat yang dirugikan. Kebaruan penelitian diharapkan terletak pada analisis kontekstual terhadap pelaksanaan kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo berdasarkan bukti kasus yang diperoleh di lapangan, bukan pada anggapan awal bahwa seluruh sengketa yang terjadi pasti disebabkan oleh kesalahan BPN.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk-bentuk kesalahan administrasi pertanahan yang menjadi penyebab sengketa di Kabupaten Wajo, mengkaji mekanisme penyelesaian yang diterapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo berdasarkan peraturan perundang-undangan, serta

mengidentifikasi hambatan dan upaya penguatan perlindungan hukum bagi para pihak yang bersengketa. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis bagi pengembangan kajian hukum agraria dan administrasi pemerintahan, sekaligus menjadi bahan evaluasi praktis untuk meningkatkan akurasi data pertanahan, akuntabilitas pelayanan, efektivitas penyelesaian sengketa, serta kepastian hukum bagi masyarakat.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif. Penelitian hukum empiris dipilih karena penelitian ini tidak hanya mengkaji norma hukum yang mengatur penyelesaian sengketa pertanahan, tetapi juga menganalisis pelaksanaan kewenangan dan prosedur penanganan sengketa akibat kesalahan administrasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo. Pendekatan ini memungkinkan peneliti menghubungkan ketentuan hukum yang berlaku dengan praktik administrasi pertanahan berdasarkan informasi yang diperoleh dari lapangan.

Penelitian dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo, Provinsi Sulawesi Selatan. Pemilihan lokasi didasarkan pada fokus penelitian yang berkaitan dengan peran institusi pertanahan tingkat kabupaten dalam menerima pengaduan, melakukan pemeriksaan data fisik dan yuridis, memfasilitasi mediasi, serta menentukan tindak lanjut administratif atas sengketa pertanahan. Data lapangan yang digunakan dalam penelitian ini mencakup hasil wawancara dengan Ibu Khadijah Syahruna selaku Kepala Seksi Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo, yang dilaksanakan pada 3 April 2026.

Pendekatan penelitian dilakukan melalui dua jalur yang saling melengkapi, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menganalisis ketentuan mengenai pendaftaran tanah, kewenangan Badan Pertanahan Nasional, penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan, serta mekanisme koreksi administrasi dan pembatalan produk hukum pertanahan. Peraturan yang dikaji meliputi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis konsep kesalahan administrasi, kepastian hukum, tanggung jawab administrasi, perlindungan hukum, serta penyelesaian sengketa pertanahan.

Jenis data yang digunakan terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan informan yang memiliki pengetahuan dan keterlibatan langsung dalam penanganan sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo. Wawancara dilakukan untuk memperoleh informasi mengenai bentuk kesalahan administrasi yang berpotensi menimbulkan sengketa, faktor penyebabnya, prosedur penerimaan dan pemeriksaan pengaduan, pelaksanaan mediasi, kewenangan dalam mengambil tindakan administratif, serta hambatan dalam penyelesaian sengketa. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, buku hukum, artikel jurnal ilmiah, dan dokumen relevan yang membahas administrasi pertanahan serta penyelesaian sengketa hak atas tanah.

Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan studi dokumentasi atau

studi kepustakaan. Wawancara digunakan untuk memperoleh keterangan empiris mengenai pelaksanaan penanganan sengketa, sedangkan studi dokumentasi dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan dan, sepanjang tersedia serta dapat diakses, dokumen yang berkaitan dengan pengaduan, hasil pemeriksaan, mediasi, dan tindakan administratif. Penggunaan dokumen tersebut dimaksudkan untuk melengkapi keterangan informan dan memeriksa kesesuaiannya dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Informan dipilih secara purposif (*purposive sampling*), yaitu berdasarkan pertimbangan bahwa informan memiliki pengetahuan dan relevansi langsung dengan permasalahan penelitian. Kepala Seksi Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo dipilih karena memiliki keterkaitan dengan penanganan perkara pertanahan. Apabila penelitian dilengkapi dengan wawancara tambahan, informan dapat diperluas kepada petugas yang menangani data fisik dan yuridis, masyarakat yang pernah mengajukan pengaduan, atau pihak lain yang terlibat langsung dalam sengketa, dengan tetap memperhatikan relevansi informasi serta persetujuan informan.

Analisis data dilakukan secara kualitatif melalui tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Data wawancara dan dokumentasi terlebih dahulu dikelompokkan berdasarkan tema penelitian, yaitu bentuk dan penyebab kesalahan administrasi, mekanisme penyelesaian sengketa, kewenangan Kantor Pertanahan, serta hambatan dan upaya perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Selanjutnya, temuan lapangan dibandingkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan konsep hukum yang relevan untuk mengidentifikasi kesesuaian, perbedaan, serta implikasi hukumnya. Kesimpulan ditarik secara deskriptif-analitis berdasarkan bukti yang tersedia, dengan membedakan antara keterangan informan, ketentuan normatif, dan interpretasi peneliti.

Keabsahan data dijaga melalui triangulasi sumber dan triangulasi metode sejauh data yang tersedia memungkinkan. Triangulasi sumber dilakukan dengan membandingkan keterangan informan dengan dokumen dan sumber hukum yang relevan, sedangkan triangulasi metode dilakukan dengan menghubungkan hasil wawancara dengan studi dokumentasi dan kepustakaan. Apabila dokumen pendukung atau informan pembanding tidak tersedia, keterbatasan tersebut dinyatakan secara terbuka dan kesimpulan dibatasi pada informasi yang dapat diverifikasi.

Melalui metode tersebut, penelitian diharapkan dapat menjelaskan bentuk kesalahan administrasi yang berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan, menganalisis pelaksanaan kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo dalam menangani sengketa, serta mengidentifikasi mekanisme penyelesaian dan upaya perlindungan hukum yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

PEMBAHASAN

Bentuk dan Karakteristik Kesalahan Administrasi Pertanahan

Pendaftaran tanah merupakan instrumen hukum yang bertujuan memberikan kepastian hukum mengenai subjek, objek, dan status hak atas tanah. Dalam pelaksanaannya, pendaftaran tanah meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik serta data yuridis. Oleh karena itu, keakuratan informasi yang tercatat dalam administrasi pertanahan menjadi faktor penting untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa.

Arisaputra et al. (2017), dalam penelitian berjudul Akuntabilitas Administrasi Pertanahan dalam Penerbitan Sertifikat, menegaskan pentingnya transparansi dan

akuntabilitas dalam proses penerbitan sertifikat tanah. Menurut penelitian tersebut, keterbukaan informasi administrasi pertanahan memungkinkan kekeliruan dalam data dan proses penerbitan sertifikat diketahui serta segera diperbaiki. Dengan demikian, kualitas administrasi pertanahan tidak hanya diukur berdasarkan keberhasilan menerbitkan sertifikat, tetapi juga berdasarkan ketepatan prosedur, keandalan data, dan kemampuan institusi untuk melakukan koreksi ketika ditemukan kekeliruan (Arisaputra et al., 2017).

Temuan tersebut relevan dengan hasil wawancara bersama Ibu Khadijah Syahruna selaku Kepala Seksi Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo, tanggal 3 April 2026, yang menyatakan: "Sengketa biasanya disebabkan oleh tumpang tindih kepemilikan, ketidakjelasan batas tanah atau perbedaan data fisik dan data yuridis."

Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa persoalan administrasi pertanahan dapat berkaitan dengan ketidakselarasan antara data yang tercatat dan keadaan objek tanah, riwayat penguasaan, atau dokumen yang menjadi dasar pendaftaran. Meskipun demikian, tumpang tindih kepemilikan, ketidakjelasan batas, dan perbedaan data tidak secara otomatis membuktikan adanya kesalahan yang dilakukan oleh petugas BPN. Untuk menentukan penyebabnya, diperlukan pemeriksaan terhadap riwayat pendaftaran, dokumen alas hak, peta bidang tanah, surat ukur, buku tanah, serta dokumen pendukung lainnya.

Penegasan ini penting karena sengketa pertanahan dapat muncul akibat berbagai faktor, baik yang berkaitan dengan proses administrasi pemerintah maupun tindakan para pihak yang berkepentingan terhadap tanah. Oleh karena itu, analisis terhadap kesalahan administrasi perlu membedakan antara kesalahan prosedural, ketidakakuratan data, cacat pada dokumen pendukung, dan perselisihan substantif mengenai siapa yang berhak atas tanah.

Salah satu persoalan yang memperlihatkan hubungan antara kualitas administrasi dan timbulnya sengketa adalah penerbitan sertifikat yang tumpang tindih. Salam dan Dahlan (2021), dalam penelitian yang diterbitkan di Mimbar Hukum, menganalisis kasus-kasus sertifikat ganda di Kota Semarang. Penelitian tersebut menemukan bahwa persoalan peta pendaftaran tanah yang belum komprehensif, keterlambatan pemutakhiran data, serta kendala migrasi dari sistem pemetaan analog ke digital dapat berkontribusi terhadap terjadinya tumpang tindih sertifikat. Temuan ini memperlihatkan bahwa sengketa pertanahan tidak selalu berakar pada konflik kepemilikan semata, tetapi juga dapat berkaitan dengan kelemahan teknis dalam pengelolaan data pertanahan (Salam & Dahlan, 2021).

Berdasarkan ketentuan hukum dan hasil penelitian tersebut, bentuk-bentuk kesalahan administrasi yang berpotensi menimbulkan sengketa dapat diklasifikasikan sebagai berikut.

Pertama, kesalahan pencatatan data yuridis. Kesalahan ini dapat berupa ketidaktepatan pencatatan nama pemegang hak, identitas subjek hukum, jenis hak, dasar perolehan hak, atau riwayat peralihan tanah. Ketidakakuratan data yuridis dapat menimbulkan perbedaan antara informasi yang tercatat dalam administrasi pertanahan dan dokumen yang dimiliki oleh pihak berkepentingan. Dalam keadaan tertentu, hal tersebut dapat menghambat proses peralihan hak, pewarisan, maupun pembuktian kepemilikan tanah.

Kedua, kesalahan dalam pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Kesalahan dalam pengukuran, penentuan batas, pemetaan, atau penghitungan luas dapat

menyebabkan ketidaksesuaian antara data fisik yang tercatat dan kondisi bidang tanah di lapangan. Apabila tidak teridentifikasi sejak awal, persoalan tersebut berpotensi menimbulkan klaim atas bidang tanah yang sama atau perselisihan mengenai batas antarpemilik tanah. Temuan Salam dan Dahlan (2021) memperkuat pentingnya pemutakhiran dan integrasi peta pendaftaran tanah untuk mengurangi risiko tumpang tindih.

Ketiga, tumpang tindih data pendaftaran atau sertifikat. Tumpang tindih dapat terjadi ketika data administrasi menunjukkan adanya lebih dari satu klaim atau dokumen hak yang berkaitan dengan bidang tanah yang sama, baik seluruhnya maupun sebagian. Kondisi tersebut memerlukan pemeriksaan terhadap riwayat penerbitan, data ukur, peta pendaftaran, serta dasar perolehan hak masing-masing pihak. Keberadaan dua sertifikat yang diduga tumpang tindih tidak dengan sendirinya menentukan sertifikat mana yang sah; penilaiannya harus didasarkan pada pemeriksaan dokumen dan ketentuan hukum yang berlaku.

Keempat, kesalahan prosedur dalam pendaftaran dan peralihan hak. Kesalahan dapat berkaitan dengan ketidakpatuhan terhadap tahapan atau persyaratan yang diwajibkan dalam proses pendaftaran, pencatatan peralihan hak, maupun penerbitan dokumen pengganti. Apabila kekeliruan prosedural tersebut memengaruhi keabsahan produk administrasi atau merugikan pihak yang mempunyai kepentingan hukum, persoalannya perlu ditelaah untuk menentukan bentuk koreksi atau upaya hukum yang sesuai.

Kelima, ketidaksesuaian dokumen pendukung dengan keadaan hukum yang sebenarnya. Dokumen yang digunakan sebagai dasar pendaftaran dapat mengandung informasi yang tidak benar, tidak lengkap, atau tidak sesuai dengan riwayat penguasaan tanah. Kondisi demikian perlu dibedakan dari kesalahan yang dilakukan oleh aparatur pertanahan. Apabila pemohon memberikan dokumen atau keterangan yang tidak benar, tanggung jawab atas persoalan tersebut perlu dinilai berdasarkan peran masing-masing pihak dan bukti yang tersedia.

Klasifikasi di atas menunjukkan bahwa kesalahan administrasi pertanahan dapat berkaitan dengan aspek teknis, yuridis, dan prosedural. Namun, klasifikasi tersebut merupakan kerangka analisis yang perlu diuji terhadap dokumen kasus di Kabupaten Wajo, bukan pernyataan bahwa seluruh bentuk kesalahan tersebut telah ditemukan dalam kasus yang diteliti.

Faktor Penyebab Kesalahan Administrasi Pertanahan

Kesalahan administrasi pertanahan dapat muncul dari faktor internal maupun eksternal. Faktor internal berkaitan dengan pelaksanaan tugas administrasi oleh aparatur pertanahan, sedangkan faktor eksternal berkaitan dengan kualitas dokumen, informasi, dan tindakan para pihak yang mengajukan atau berkepentingan terhadap pendaftaran tanah.

Dalam wawancara tanggal 3 April 2026, Ibu Khadijah Syahruna menjelaskan: "Kesalahan administrasi bisa berasal dari internal, seperti petugas atau pejabat, maupun dari eksternal, seperti masyarakat yang memberikan data yang tidak benar atau tidak lengkap."

Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa penyebab kesalahan administrasi tidak dapat secara langsung dibebankan kepada satu pihak tanpa pemeriksaan lebih lanjut. Dalam perspektif akuntabilitas administrasi, perlu ditentukan apakah kekeliruan terjadi pada tahap penerimaan dokumen, pemeriksaan persyaratan, pengukuran, pengolahan data, pencatatan, atau penerbitan produk administrasi.

Faktor internal dapat berupa kelalaian dalam memeriksa dokumen, ketidakcermatan dalam memasukkan data, lemahnya koordinasi antarunit, atau pengawasan dan pemutakhiran informasi pertanahan yang tidak optimal. Sementara itu, faktor eksternal dapat berupa dokumen yang tidak lengkap, riwayat perolehan hak yang tidak jelas, perbedaan keterangan antarpihak, atau penyampaian informasi yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya. Kemungkinan tersebut harus dibuktikan melalui pemeriksaan pada setiap kasus, bukan diasumsikan sebagai penyebab yang telah pasti terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo.

Ayu (2019), dalam penelitian mengenai kepastian hukum penguasaan tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu, menemukan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah menghadapi hambatan yang melibatkan Kantor Pertanahan, peserta program, serta aparat desa atau kelurahan. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa hasil administrasi pertanahan dipengaruhi oleh interaksi berbagai aktor dan kualitas pelaksanaan proses pendaftaran. Dengan demikian, upaya pencegahan kesalahan perlu dilakukan melalui peningkatan ketelitian aparatur, verifikasi dokumen, koordinasi antarlembaga, serta keterlibatan aktif masyarakat dalam memberikan informasi yang akurat (Ayu, 2019).

Dari perspektif hukum administrasi, penting pula membedakan kesalahan administratif dari kesalahan yang menimbulkan tanggung jawab hukum. Tidak setiap kekeliruan pencatatan otomatis menunjukkan adanya pelanggaran hukum oleh pejabat, dan tidak setiap sengketa yang melibatkan sertifikat membuktikan bahwa penerbitannya cacat secara administrasi. Penilaian tersebut harus mempertimbangkan kewajiban hukum pejabat, prosedur yang seharusnya dilaksanakan, bukti yang tersedia pada saat keputusan diterbitkan, serta hubungan antara tindakan administrasi dan kerugian yang diklaim oleh pihak yang bersangkutan.

Oleh karena itu, pemeriksaan terhadap kesalahan administrasi harus diarahkan untuk menjawab tiga pertanyaan utama: di tahap mana kesalahan terjadi, pihak mana yang bertanggung jawab atas kesalahan tersebut, dan apakah kesalahan tersebut memengaruhi keabsahan produk administrasi atau hak pihak lain. Ketiga pertanyaan tersebut menjadi dasar untuk menentukan apakah permasalahan dapat diselesaikan melalui koreksi administrasi, mediasi, atau memerlukan penyelesaian melalui pengadilan.

Upaya Hukum Bagi Pihak yang Dirugikan Akibat Kesalahan Administrasi

Pihak yang merasa dirugikan akibat kesalahan administrasi pertanahan dapat menempuh mekanisme pengaduan dan penanganan kasus di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sesuai kewenangannya. Kerangka prosedural penanganan kasus pertanahan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Peraturan ini menggantikan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016.

Berdasarkan wawancara dengan Ibu Khadijah Syahruna pada 3 April 2026, langkah awal yang dapat ditempuh oleh masyarakat adalah mengajukan pengaduan kepada Kantor Pertanahan dengan menyertakan identitas, sertifikat (jika tersedia), alas hak, dokumen pendukung, serta kronologi permasalahan. Pengaduan tersebut menjadi dasar bagi petugas untuk mengidentifikasi persoalan serta melakukan pengkajian terhadap dokumen maupun data pertanahan yang terkait.

Secara analitis, pengaduan bukan sekadar tahapan administratif, melainkan sarana bagi masyarakat untuk meminta pemeriksaan atas dugaan kekeliruan dalam

penyelenggaraan administrasi pertanahan. Agar proses tersebut efektif, pengaduan perlu didukung oleh informasi yang memadai mengenai objek tanah, riwayat penguasaan atau perolehan hak, pihak-pihak yang berkepentingan, serta jenis kesalahan yang dipersoalkan.

Penanganan kasus selanjutnya dilakukan melalui tahapan yang ditentukan dalam Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, yang meliputi pengkajian kasus, gelar awal, penelitian, ekspos hasil penelitian, rapat koordinasi, gelar akhir, dan penyelesaian kasus. Tahapan ini penting untuk memastikan bahwa penanganan sengketa tidak hanya didasarkan pada keterangan sepihak, tetapi juga pada pemeriksaan dokumen, data fisik dan yuridis, serta fakta relevan lainnya.

Dalam praktiknya, penyelesaian dapat melibatkan beberapa mekanisme yang perlu dibedakan.

1. Koreksi atau tindakan administratif. Mekanisme ini relevan apabila hasil pemeriksaan menunjukkan adanya kekeliruan atau cacat administrasi yang dapat ditangani oleh pejabat berwenang melalui prosedur yang berlaku. Bentuk tindakan harus ditentukan berdasarkan sifat kesalahan, status produk administrasi, serta akibat hukumnya.
2. Mediasi. Mekanisme ini digunakan untuk mempertemukan pihak-pihak yang bersengketa guna mengupayakan kesepakatan secara sukarela. Mediasi tidak dengan sendirinya menetapkan pihak yang secara hukum merupakan pemilik tanah, dan keberhasilannya bergantung pada kesediaan para pihak serta kewenangan yang tersedia untuk menindaklanjuti kesepakatan tersebut.
3. Penyelesaian melalui pengadilan. Apabila sengketa menyangkut pertentangan hak yang tidak dapat diselesaikan melalui mediasi, atau memerlukan putusan yang mengikat berdasarkan kewenangan peradilan, para pihak dapat menempuh jalur litigasi yang sesuai dengan objek dan dasar sengketa tersebut. Jalur yang tepat perlu ditentukan berdasarkan karakter sengketa, termasuk apakah yang dipersoalkan merupakan hak keperdataan atau keabsahan keputusan administrasi pemerintahan.

Pembedaan tersebut penting karena tidak semua sengketa pertanahan dapat diselesaikan hanya dengan memperbaiki catatan administrasi. Sebaliknya, tidak semua kesalahan administrasi harus berakhir dengan gugatan pengadilan apabila tersedia mekanisme koreksi yang sah dan tidak menimbulkan pertentangan hak yang memerlukan putusan hakim.

Kurniati dan Fakhriah (2017) menjelaskan bahwa BPN dapat berperan sebagai mediator untuk membantu para pihak mencari kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa memaksakan keputusan kepada mereka. Penelitian tersebut juga menekankan perlunya memperhatikan status dan kekuatan hukum dari hasil mediasi. Kesepakatan mediasi tidak boleh disamakan begitu saja dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap; tindak lanjutnya perlu disesuaikan dengan bentuk kesepakatan serta persyaratan hukum yang berlaku (Kurniati & Fakhriah, 2017).

Dengan demikian, perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan memerlukan dua pendekatan yang saling melengkapi. Pendekatan preventif dilakukan melalui transparansi pelayanan, ketelitian dalam pemeriksaan dokumen, pemutakhiran data, serta pemberian akses informasi. Sementara itu, pendekatan korektif dilakukan melalui pengaduan, pemeriksaan, perbaikan data atau tindakan administratif yang sah, mediasi, maupun proses peradilan apabila diperlukan.

Dalam konteks Kabupaten Wajo, efektivitas mekanisme tersebut perlu dinilai berdasarkan pengalaman penanganan kasus yang benar-benar terjadi, termasuk waktu

penyelesaian, jenis tindakan yang diambil, tingkat kepatuhan terhadap prosedur, serta sejauh mana hak pihak yang dirugikan dapat dipulihkan.

Dasar Kewenangan dan Batas Tanggung Jawab Kantor Pertanahan

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga pemerintah yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan. Kedudukan dan fungsi kelembagaan BPN diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional, yang antara lain mencakup perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa, konflik, serta perkara pertanahan.

Dalam pelaksanaannya, Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo menjalankan fungsi pelayanan dan administrasi pertanahan pada tingkat kabupaten sesuai dengan pembagian tugas dan kewenangan yang berlaku. Kewenangan tersebut mencakup penanganan pengaduan, pemeriksaan data, penelitian permasalahan pertanahan, serta pelaksanaan tindakan administratif sesuai dengan ketentuan hukum. Namun, kewenangan tersebut tidak berarti bahwa Kantor Pertanahan dapat memutus semua sengketa kepemilikan tanah atau membatalkan setiap sertifikat yang dipersoalkan oleh masyarakat.

Pembedaan ini penting untuk menghindari pemahaman bahwa BPN merupakan lembaga peradilan yang memiliki kewenangan umum untuk menentukan siapa pemilik tanah. Dalam penanganan sengketa, BPN menjalankan kewenangan administratif dan dapat memfasilitasi mediasi, sedangkan sengketa yang berada di luar kewenangannya harus diselesaikan melalui lembaga peradilan yang berwenang. Kurniati dan Fakhriah (2017) menegaskan bahwa BPN dapat membantu penyelesaian sengketa melalui mediasi, tetapi peran tersebut berbeda dari kewenangan hakim dalam memutus sengketa. Perbedaan ini menunjukkan bahwa efektivitas penanganan sengketa oleh Kantor Pertanahan bergantung pada kemampuan mengidentifikasi batas kewenangannya serta menentukan mekanisme penyelesaian yang sesuai dengan karakteristik permasalahan.

Dalam konteks kesalahan administrasi, tanggung jawab Kantor Pertanahan perlu dianalisis berdasarkan hubungan antara tindakan atau kelalaian administratif, kewajiban hukum yang berlaku, dan akibat yang ditimbulkan terhadap pihak yang berkepentingan. Apabila ditemukan ketidaksesuaian data, Kantor Pertanahan perlu memeriksa sumber kesalahan dan menentukan tindakan korektif yang dapat dilakukan berdasarkan kewenangannya. Akan tetapi, apabila persoalan utamanya adalah pertentangan hak keperdataan yang tidak dapat diselesaikan melalui mekanisme administratif, penyelesaian harus mempertimbangkan kewenangan lembaga peradilan.

Dengan demikian, penilaian terhadap tanggung jawab Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo tidak cukup didasarkan pada adanya sengketa atau sertifikat yang dipersoalkan. Penilaian tersebut harus didukung oleh bukti mengenai prosedur penerbitan, riwayat data, tindakan aparatur, serta ketentuan hukum yang seharusnya diterapkan.

Tahapan Penanganan Pengaduan dan Penelitian Kasus Pertanahan

Berdasarkan wawancara dengan Ibu Khadijah Syahruna pada 3 April 2026, peran Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo dalam menangani sengketa dimulai dari penerimaan pengaduan masyarakat, dilanjutkan dengan pengumpulan dan pengolahan data fisik serta data yuridis, kemudian penelitian untuk menilai apakah terdapat kesalahan administrasi.

Informan menjelaskan: “Peran BPN dimulai dari menerima pengaduan

masyarakat, kemudian dilakukan pengumpulan dan pengolahan data, baik data fisik maupun data yuridis. Setelah itu, dilakukan penelitian lapangan dan analisis untuk memastikan apakah benar terdapat kesalahan administrasi."

Keterangan tersebut menunjukkan bahwa proses penanganan kasus memerlukan verifikasi sebelum tindakan lebih lanjut ditetapkan. Dalam perkara yang berkaitan dengan dugaan kesalahan administrasi, verifikasi diperlukan untuk mengetahui apakah persoalan timbul akibat kesalahan pencatatan, ketidaktepatan pengukuran, ketidaklengkapan dokumen, atau pertentangan hak antara pihak-pihak yang berkepentingan.

Tahapan tersebut sejalan dengan kerangka penanganan kasus pertanahan dalam Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Peraturan tersebut memberikan prosedur penanganan yang mencakup pengkajian kasus, gelar awal, penelitian, penyajian hasil penelitian, rapat koordinasi, gelar akhir, dan penyelesaian kasus.

Secara substantif, setiap tahapan memiliki fungsi yang berbeda. Pengkajian kasus digunakan untuk memahami pokok persoalan dan menentukan kebutuhan pemeriksaan. Penelitian dilakukan untuk menguji relevansi data dan fakta, sedangkan gelar kasus dan rapat koordinasi membantu mengevaluasi hasil pemeriksaan serta menentukan langkah penyelesaian sesuai dengan kewenangan. Hasil akhirnya harus dituangkan atau ditindaklanjuti melalui mekanisme yang sesuai dengan jenis kasus serta ketentuan hukum yang berlaku.

Keterangan informan mengenai proses tersebut menunjukkan adanya pemahaman prosedural terkait tahapan penanganan sengketa. Akan tetapi, untuk menyimpulkan bahwa pelaksanaan di Kabupaten Wajo telah efektif atau sepenuhnya sesuai dengan ketentuan, penelitian masih perlu didukung oleh bukti tambahan, seperti dokumen pengaduan, catatan pemeriksaan, hasil gelar kasus, keputusan administratif, atau data mengenai penyelesaian perkara.

Hal ini penting karena keberadaan prosedur formal belum dengan sendirinya membuktikan bahwa seluruh pengaduan telah ditangani tepat waktu, bahwa seluruh data telah diverifikasi secara memadai, atau bahwa hak pihak yang dirugikan telah dipulihkan.

Mediasi Sebagai Mekanisme Penyelesaian Sengketa

Mediasi merupakan salah satu mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan yang dapat difasilitasi oleh BPN sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan wawancara tanggal 3 April 2026, Ibu Khadijah Syahruna menyatakan bahwa setelah pengkajian dilakukan, mediasi atau gelar kasus dapat digunakan untuk mempertemukan para pihak agar penyelesaian dapat diupayakan melalui musyawarah.

Dalam konteks ini, perlu dibedakan bahwa gelar kasus merupakan bagian dari proses pemeriksaan dan evaluasi penanganan kasus, sedangkan mediasi merupakan proses perundingan untuk mengupayakan kesepakatan para pihak. Keduanya dapat berkaitan dalam penanganan suatu kasus, tetapi tidak dapat diperlakukan sebagai mekanisme yang sama.

Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 mengatur mediasi sebagai salah satu mekanisme penyelesaian perkara pertanahan. Pelaksanaannya perlu mempertimbangkan kesediaan para pihak, pokok sengketa, serta kewenangan institusi yang memfasilitasi proses tersebut. Penelitian Kurniati dan Fakhriah (2017) menunjukkan bahwa BPN dapat berperan sebagai mediator yang membantu para pihak menemukan kemungkinan penyelesaian tanpa memaksakan hasil tertentu. Peran

tersebut penting karena konflik pertanahan sering kali melibatkan perbedaan penafsiran dokumen, riwayat penguasaan, atau kepentingan yang perlu diklarifikasi sebelum kesepakatan dapat dicapai. Meskipun demikian, mediasi mempunyai keterbatasan. Apabila salah satu pihak menolak berunding, bukti yang tersedia menunjukkan adanya pertentangan hak yang serius, atau penyelesaian memerlukan tindakan di luar kewenangan administratif, mediasi mungkin tidak menghasilkan penyelesaian yang substantif. Dalam keadaan demikian, para pihak perlu diarahkan pada mekanisme penyelesaian lain yang sesuai dengan hukum.

Karena itu, keberhasilan mediasi tidak seharusnya hanya diukur berdasarkan terselenggaranya pertemuan atau ditandatanganinya berita acara. Ukuran yang lebih relevan mencakup tercapainya kesepakatan yang dapat dilaksanakan, kejelasan tindak lanjut administrasi, kepatuhan para pihak, serta berkurangnya potensi sengketa berulang. Penelitian Maharani (2025) mengenai efektivitas mediasi oleh BPN di Kabupaten Klaten menemukan bahwa hanya 25% kasus dalam lingkup penelitian yang berhasil diselesaikan melalui mediasi. Penelitian tersebut mengidentifikasi ketidakhadiran para pihak, kesulitan mencapai kompromi, dan rendahnya pemahaman hukum sebagai faktor penghambat. Hasil tersebut tidak dapat langsung digeneralisasikan ke Kabupaten Wajo, tetapi memberikan pembanding empiris bahwa tersedianya mekanisme mediasi belum tentu menjamin keberhasilan penyelesaian sengketa.

Dalam penelitian di Kabupaten Wajo, temuan tersebut dapat digunakan untuk merumuskan pertanyaan evaluatif: apakah para pihak bersedia mengikuti mediasi, apakah bukti dan informasi yang diperlukan tersedia, apakah hasil mediasi dapat ditindaklanjuti secara administratif, dan apakah sengketa masih ada setelah proses mediasi selesai. Pertanyaan tersebut dapat membantu menilai efektivitas peran Kantor Pertanahan secara lebih terukur.

Tindakan Administratif, Pembatalan Sertifikat, dan Pelaksanaan Putusan Pengadilan

Salah satu persoalan penting dalam penanganan sengketa akibat kesalahan administrasi adalah menentukan tindakan hukum yang dapat dilakukan setelah pemeriksaan. Berdasarkan wawancara dengan informan, apabila ditemukan cacat administrasi, BPN dapat mengambil tindakan administratif, seperti perbaikan data atau pembatalan sertifikat sesuai kewenangan dan ketentuan yang berlaku.

Pernyataan tersebut perlu ditempatkan dalam kerangka hukum yang tepat. Pembatalan sertifikat bukanlah tindakan yang dapat dilakukan secara otomatis hanya karena terdapat pengaduan atau perbedaan klaim kepemilikan. Sebelum mengambil tindakan, perlu diperiksa dasar penerbitan sertifikat, jenis cacat yang ditemukan, status hukum produk administrasi, hak pihak lain yang mungkin terdampak, serta prosedur yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan.

Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 merupakan rujukan utama dalam penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan. Oleh sebab itu, ketentuan lama dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011 atau Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 sebaiknya tidak dijadikan dasar operasional utama tanpa terlebih dahulu memeriksa relevansi dan status hukumnya. Peraturan Nomor 11 Tahun 2016 telah dicabut oleh Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020.

Dalam analisis hukum, perlu dibedakan setidaknya tiga keadaan. *Pertama*, terdapat kesalahan pencatatan yang dapat diperbaiki melalui prosedur administratif. *Kedua*, terdapat dugaan cacat pada produk administrasi yang memerlukan pemeriksaan dan tindakan lebih lanjut oleh pejabat yang berwenang. *Ketiga*, terdapat pertentangan

hak atau sengketa keperdataan yang membutuhkan putusan pengadilan. Perbedaan tersebut menentukan jenis tindakan yang dapat diambil serta batas kewenangan Kantor Pertanahan.

Apabila penyelesaian dilakukan melalui pengadilan, pelaksanaan putusan yang berkaitan dengan administrasi pertanahan harus mengikuti amar putusan, status kekuatan hukumnya, serta peraturan yang mengatur tindak lanjut administrasi. Kantor Pertanahan tidak seharusnya dianggap sebagai lembaga yang memutus sengketa perdata hanya karena memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan administratif atas data atau produk pertanahan.

Dari perspektif akuntabilitas, tindakan administratif yang dilakukan setelah pemeriksaan harus memiliki dasar hukum yang jelas, didukung bukti yang memadai, dan dilaksanakan melalui prosedur yang dapat dipertanggungjawabkan. Prinsip tersebut sejalan dengan temuan Arisaputra et al. (2017) bahwa transparansi dan akuntabilitas merupakan unsur penting dalam mewujudkan kepastian hukum melalui administrasi pertanahan.

Evaluasi Peran Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo dan Implikasi Perbaikan

Berdasarkan keseluruhan pembahasan, peran Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo dalam menangani sengketa akibat kesalahan administrasi dapat dianalisis melalui tiga dimensi utama, yaitu kepatuhan terhadap prosedur, ketepatan dalam tindakan administratif, dan efektivitas pemulihan hak-hak masyarakat.

Dimensi pertama berkaitan dengan pelaksanaan prosedur penanganan pengaduan, penelitian, gelar kasus, mediasi, dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan hukum. Dimensi kedua berkaitan dengan kemampuan mengidentifikasi sumber kesalahan serta menentukan tindakan yang sesuai dengan kewenangan. Dimensi ketiga berhubungan dengan sejauh mana penanganan kasus memberikan kepastian hukum dan mengurangi kerugian yang dialami para pihak.

Ketiga dimensi tersebut perlu dinilai dengan bukti empiris. Keterangan wawancara yang tersedia menunjukkan adanya penjelasan mengenai prosedur dan kewenangan penanganan kasus, tetapi belum cukup untuk menentukan tingkat keberhasilan penyelesaian sengketa di Kabupaten Wajo secara keseluruhan. Penilaian efektivitas memerlukan data tambahan, misalnya jumlah pengaduan yang diterima, jenis kasus, lama penanganan, jumlah mediasi yang menghasilkan kesepakatan, bentuk tindakan administratif yang diambil, serta tindak lanjut terhadap perkara yang tidak selesai melalui mediasi.

Berdasarkan temuan dan literatur yang telah dibahas, terdapat beberapa implikasi perbaikan yang dapat dipertimbangkan. *Pertama*, meningkatkan ketelitian pemeriksaan dokumen dan konsistensi data fisik serta data yuridis sebelum penerbitan atau perubahan data hak atas tanah. *Kedua*, memperkuat pemutakhiran dan integrasi peta pendaftaran untuk mengurangi risiko tumpang tindih bidang tanah. *Ketiga*, meningkatkan transparansi informasi kepada masyarakat mengenai status pengaduan, hasil pemeriksaan, serta mekanisme penyelesaian yang tersedia. *Keempat*, memperkuat dokumentasi pada setiap tahapan penanganan agar keputusan administratif dapat ditelusuri dan dipertanggungjawabkan. *Kelima*, meningkatkan evaluasi terhadap hasil mediasi, termasuk tindak lanjut administratif dan kemungkinan munculnya sengketa kembali.

Rekomendasi tersebut konsisten dengan penelitian Salam dan Dahlan (2021) mengenai pentingnya pemutakhiran peta pendaftaran tanah, penelitian Arisaputra et al. (2017) mengenai akuntabilitas administrasi, serta penelitian Maharani (2025)

mengenai hambatan terhadap efektivitas mediasi. Dengan demikian, efektivitas peran Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo tidak cukup dinilai dari tersedianya prosedur pengaduan dan mediasi, tetapi juga dari ketepatan pemeriksaan, kesesuaian tindakan dengan kewenangan, kualitas tindak lanjut, serta perlindungan hak-hak masyarakat. Pendekatan ini menempatkan penyelesaian sengketa bukan hanya sebagai kegiatan administratif setelah masalah muncul, melainkan juga sebagai bagian dari upaya membangun sistem administrasi pertanahan yang akurat, transparan, dan akuntabel.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa kesalahan administrasi pertanahan merupakan salah satu faktor yang berpotensi menimbulkan sengketa hak atas tanah. Bentuk kesalahan tersebut meliputi ketidaksesuaian data fisik dan data yuridis, kesalahan pencatatan, kekeliruan dalam pengukuran dan pemetaan, tumpang tindih sertifikat, serta ketidakpatuhan terhadap prosedur administrasi pertanahan. Faktor penyebabnya dapat berasal dari internal, seperti ketidakcermatan aparatur dan lemahnya pengawasan, maupun dari eksternal, seperti ketidaklengkapan atau ketidakbenaran dokumen yang disampaikan oleh pemohon. Oleh karena itu, penentuan penyebab dan tanggung jawab hukum harus didasarkan pada pemeriksaan dokumen, riwayat pendaftaran, dan fakta yang relevan.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Wajo memiliki peran penting dalam menangani sengketa pertanahan melalui penerimaan pengaduan, pengkajian kasus, pemeriksaan data fisik dan yuridis, fasilitasi mediasi, serta pelaksanaan tindakan administratif sesuai dengan kewenangan dan peraturan perundang-undangan. Penyelesaian melalui mediasi memberikan kesempatan kepada para pihak untuk mencapai kesepakatan secara musyawarah, sedangkan jalur pengadilan dapat ditempuh apabila sengketa tidak dapat diselesaikan melalui mekanisme yang tersedia atau memerlukan putusan pengadilan. Adapun perbaikan data maupun pembatalan produk administrasi pertanahan harus dilakukan berdasarkan hasil pemeriksaan, dasar hukum yang jelas, dan prosedur yang berlaku, dengan tetap memperhatikan hak pihak-pihak yang berkepentingan.

Penelitian ini menegaskan bahwa efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan tidak hanya ditentukan oleh tersedianya mekanisme pengaduan dan mediasi, tetapi juga oleh ketelitian pemeriksaan, keakuratan data pertanahan, kepatuhan terhadap prosedur, serta tindak lanjut atas hasil penyelesaian. Oleh karena itu, diperlukan penguatan verifikasi data fisik dan yuridis, peningkatan transparansi pelayanan, pemutakhiran data pertanahan, serta pengawasan terhadap proses administrasi untuk meminimalkan potensi sengketa dan meningkatkan kepastian hukum bagi masyarakat. Namun, karena temuan empiris yang tersedia terutama bersumber dari wawancara dengan satu informan, penilaian mengenai efektivitas penyelesaian sengketa di Kabupaten Wajo secara keseluruhan masih memerlukan dukungan dokumen kasus dan data penyelesaian yang lebih komprehensif.

DAFTAR PUSTAKA

Arisaputra, M. I., Ashri, M., Abdullah, K., & Bakar, D. U. M. (2017). Akuntabilitas administrasi pertanahan dalam penerbitan sertifikat. Mimbar Hukum, 29(2), 276–291. https://doi.org/10.22146/jmh.16383

Ayu, I. K. (2019). Kepastian hukum penguasaan tanah melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Batu. *Mimbar Hukum*, 31(3), 338–351.

https://doi.org/10.22146/jmh.41560

Buana, A. P., Raja, A. A., Aswari, A., Fuady, M. I. N., & Ramadani, R. (2025). Land law conceptualization: Realizing an effective dispute resolution model in Indonesia. *Jurnal Media Hukum*, 32(2). https://doi.org/10.18196/jmh.v32i2.26717

Dharsana, I. M. P., Asriwijaya, D. R. K., & Kresnadjaja, I. (2024). Settlement of land disputes over ownership in Indonesia land registration system. *Pena Justisia: Media Komunikasi dan Kajian Hukum*, 23(2). https://doi.org/10.31941/pj.v23i2.4134

Jahani Chehrehbargh, F., Rajabifard, A., Atazadeh, B., & Steudler, D. (2024). Current challenges and strategic directions for land administration system modernisation in Indonesia. *Journal of Spatial Science*, *69*(4), 1097–1129. https://doi.org/10.1080/14498596.2024.2360531

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2020). *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*.

Kurniati, N., & Fakhriah, E. L. (2017). BPN sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa tanah di Indonesia pasca Perkaban No. 11 Tahun 2016. *Sosiohumaniora*, 19(2). https://doi.org/10.24198/sosiohumaniora.v19i2.11999

Maharani, M. (2025). Analysis of the effectiveness of mediation by BPN in land dispute resolution (Study in Klaten Regency). *Semarang State University Undergraduate Law and Society Review*, 5(2), 1519–1542. https://doi.org/10.15294/lsr.v5i2.26274

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

Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

Republik Indonesia. (2021). *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*.

Republik Indonesia. (2024). Peraturan Presiden Nomor 177 Tahun 2024 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Salam, S., & Dahlan, T. A. (2021). Sertifikat ganda dan urgensi pemutakhiran peta dasar pendaftaran tanah. *Mimbar Hukum*, 33(1), 114–137. https://doi.org/10.22146/mh.v33i1.1940

Sulaeman, Reski Aulia, Besse Muqita, Fadel Muhammad, & Firman. (2025). Analisis Yuridis Tanggung Jawab BPN Kabupaten Wajo Terhadap Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Obyek Yang Sedang Berperkara. *Legal Journal of Law*, *4*(2), 105–114. Diambil dari https://jurnal.lamaddukelleng.ac.id/index.php/legal/article/view/153

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