

## **PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH AKIBAT KESALAHAN ADMINISTRASI DALAM PROGRAM PTSL DI KOTA BANJAR**

**Sonia Adhistiani<sup>\*)</sup>**  
[sonia\\_adhistiani@student.unigal.ac.id](mailto:sonia_adhistiani@student.unigal.ac.id)

**Hendra Sukarman<sup>\*)</sup>**  
[hendrasoek1974@unigal.ac.id](mailto:hendrasoek1974@unigal.ac.id)

**Ibnu Rusydi<sup>\*)</sup>**  
[ibnurusydi@unigal.ac.id](mailto:ibnurusydi@unigal.ac.id)

**Fahmi Zulkipli Lubis<sup>\*)</sup>**  
[fahmi\\_zulkipli\\_lubis30@unigal.ac.id](mailto:fahmi_zulkipli_lubis30@unigal.ac.id)

### **ABSTRACT**

*Land is a fundamental need for the community that requires legal certainty through registration. The Complete Systematic Land Registration (PTSL) program is a government effort to accelerate land registration. However, in its implementation in Banjar City, disputes over ownership often arise due to administrative errors in the issuance of certificates. This study aims to analyze the settlement of ownership disputes caused by administrative errors in the PTS defense program based on the Basic Agrarian Law (UUPA). The research method used is empirical juridical with descriptive analytical specifications. The results show that the settlement is carried out through the mediation mechanism by the Land Office (BPN) as a facilitator, re-verification of juridical data, and coordination with the village committee. If administrative errors are proven, corrections are made through administrative procedures or legal channels to ensure legal certainty for rights holders.*

**Keywords:** *Land Dispute, PTS defense, Administrative Error, Legal Certainty.*

---

<sup>\*)</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Galuh

<sup>\*)</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Galuh

<sup>\*)</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Galuh

<sup>\*)</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Galuh

## ABSTRAK

Tanah merupakan kebutuhan mendasar masyarakat yang memerlukan kepastian hukum melalui pendaftaran. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan upaya pemerintah untuk mempercepat pendaftaran tanah. Namun, dalam pelaksanaannya di Kota Banjar, seringkali timbul sengketa kepemilikan akibat adanya kesalahan administrasi dalam penerbitan sertifikat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyelesaian sengketa kepemilikan akibat kesalahan administrasi dalam program PTSL berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan spesifikasi deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian dilakukan melalui mekanisme mediasi oleh Kantor Pertanahan (BPN) sebagai fasilitator, verifikasi ulang data yuridis, serta koordinasi dengan panitia desa. Apabila terbukti terdapat kesalahan administrasi, dilakukan koreksi melalui prosedur administrasi maupun jalur hukum demi menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak.

**Kata kunci:** Sengketa Tanah, PTS, Kesalahan Administrasi, Kepastian Hukum.

### I. Pendahuluan

Tanah memiliki peranan yang sangat vital dalam kehidupan manusia, tidak hanya sebagai tempat tinggal tetapi juga sebagai sumber penghidupan. Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengamanatkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Sebagai implementasinya, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk memberikan jaminan kepastian hukum, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Salah satu program strategis nasional dalam pendaftaran tanah adalah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program ini bertujuan untuk memetakan dan mensertifikatkan seluruh bidang tanah di Indonesia. Di Kota Banjar, program PTSL telah berjalan, namun dalam praktiknya tidak luput dari permasalahan. Salah satu kendala utama yang dihadapi adalah munculnya sengketa kepemilikan yang disebabkan oleh kesalahan administrasi (*administrative error*).

Kesalahan administrasi ini dapat berupa kesalahan penulisan nama, salah letak batas, atau tumpang tindih data yuridis yang diakibatkan oleh

kurang akuratnya data awal yang diserahkan oleh pemohon atau kurangnya verifikasi lapangan. Hal ini tentu mencederai tujuan pendaftaran tanah yaitu kepastian hukum. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan Kota Banjar memiliki peran penting dalam menyelesaikan sengketa tersebut. Penelitian ini difokuskan untuk mengkaji mekanisme penyelesaian sengketa kepemilikan tanah akibat kesalahan administrasi dalam program PTSL di Kota Banjar serta upaya preventif yang dilakukan.

## **II. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan artikel ini adalah metode yuridis empiris (sosiologis). Pendekatan ini dipilih untuk melihat bagaimana hukum dan peraturan mengenai pendaftaran tanah diterapkan dalam praktik penyelesaian sengketa di lapangan. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis.

Lokasi penelitian dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Banjar. Pengumpulan data dilakukan melalui: (1) Studi Lapangan, yaitu wawancara dengan pejabat BPN Kota Banjar, Panitia Ajudikasi PTSL, dan masyarakat yang terdampak; serta (2) Studi Kepustakaan, dengan menelaah peraturan perundang-undangan terkait seperti UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Permen ATR/BPN terkait PTSL.

## **III. Hasil dan Pembahasan**

### **3.1. Faktor Penyebab Kesalahan Administrasi dalam PTSL**

Berdasarkan hasil penelitian, kesalahan administrasi dalam penerbitan sertifikat melalui program PTSL di Kota Banjar disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain: (1) Ketidaklengkapan dokumen alas hak yang dimiliki masyarakat; (2) Kurangnya akurasi saat pengukuran batas tanah di lapangan karena patok batas yang tidak jelas; dan (3) Human error dalam input data yuridis dan fisik pada sistem komputerisasi pertanahan.

Bapak Idrus Hikayat selaku pemilik tanah menjelaskan bahwa: Permasalahan utama yang saya hadapi dalam program PTSL ini berkaitan dengan akurasi dan validitas data yuridis. Saya sudah memberikan kuasa

kepada adik ipar saya, Bapak Momon, untuk mengurus pendaftaran tanah milik saya. Namun, karena kurangnya verifikasi dari panitia PTSL desa, tanah tersebut malah didaftarkan atas nama Bapak Momon, bukan saya. Seharusnya, panitia PTSL memastikan keabsahan dokumen kepemilikan, seperti kwitansi jual beli atau bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang atas nama saya. Sayangnya, hal ini tidak dilakukan, sehingga sertifikat yang diterbitkan tidak sesuai dengan kepemilikan yang sebenarnya.

Bapak Idrus Hikayat selaku pemilik tanah menjelaskan bahwa permasalahan utama yang ia hadapi berkaitan dengan akurasi dan validitas data yuridis dalam program PTSL. Menurutnya, kurangnya verifikasi mendalam dari panitia PTSL desa menyebabkan tanah miliknya justru didaftarkan atas nama orang lain, dalam hal ini Bapak Momon. Panitia PTSL tidak melakukan pengecekan terhadap bukti kepemilikan tanah yang sah, seperti kwitansi jual beli atau bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang atas nama dirinya. Hal ini mengakibatkan sertifikat yang diterbitkan tidak mencerminkan kepemilikan yang sebenarnya.

Lebih lanjut, berdasarkan keterangan Bapak Gunawan Agus Daryono, S.H., M.H., selaku Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Banjar menjelaskan bahwa: “banyak kendala yang kami hadapi, yang sering terjadi di lapangan antara lain kelengkapan dan keabsahan dokumen, kurangnya verifikasi dari panitia PTSL desa, potensi penyalahgunaan dan penyimpangan, dan pada akhirnya nanti proses penyelesaian sengketa yang Panjang.”

Dalam studi kasus di Kelurahan Purwaharja, Kecamatan Purwaharja, beberapa kendala yuridis muncul terkait dengan pemberian kuasa untuk mendaftarkan tanah dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kendala-kendala ini berkaitan dengan aspek legalitas dan kepastian hukum, khususnya dalam kaitannya dengan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur syarat sahnya suatu perjanjian. Berdasarkan wawancara dengan para pihak terkait, terdapat beberapa kendala utama sebagai berikut:

## 1. Kurangnya Akurasi dan Validitas Data Yuridis

Berdasarkan pernyataan Bapak Idrus Hikayat, kendala utama yang dihadapinya adalah ketidaktepatan dalam pencatatan data kepemilikan tanah akibat lemahnya verifikasi dokumen oleh panitia PTS. Ia telah memberikan kuasa kepada adik iparnya, Bapak Momon, untuk mengurus pendaftaran tanah miliknya. Namun, akibat kurangnya pengecekan terhadap bukti kepemilikan yang sah seperti kwitansi jual beli atau bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sertifikat yang diterbitkan justru atas nama Bapak Momon. Dalam tinjauan yuridis, kesalahan semacam ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah. Pasal 1320 KUH Perdata mensyaratkan bahwa suatu perjanjian harus memenuhi empat unsur, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk bertindak, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Dalam kasus ini, meskipun pemberian kuasa diberikan, kesalahan dalam proses administratif membuat substansi perjanjian tidak mencerminkan realitas kepemilikan tanah yang sah.

## 2. Kurangnya Kelengkapan dan Keabsahan Dokumen

Menurut Bapak Gunawan Agus Daryono, S.H., M.H., selaku Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Banjar, banyak pemohon PTS yang mengajukan pendaftaran tanah tanpa dokumen kepemilikan yang lengkap atau sah. Hal ini menyulitkan proses verifikasi data yuridis dan membuka peluang terjadinya kesalahan dalam pendaftaran tanah. Dalam konteks Pasal 1320 KUH Perdata, aspek suatu hal tertentu (objek perjanjian) menjadi tidak jelas karena kepemilikan tanah tidak dapat dibuktikan secara sah. Tanpa dokumen yang memadai, kuasa yang diberikan kepada pihak lain dalam proses pendaftaran tanah bisa menimbulkan sengketa, terutama jika ada pihak lain yang mengklaim hak atas tanah tersebut.

### 3. Kurangnya Verifikasi dari Panitia PTSL

Panitia PTSL di tingkat desa memiliki peran penting dalam memastikan keabsahan data yuridis sebelum tanah didaftarkan. Namun, dalam beberapa kasus, termasuk yang dialami oleh Bapak Idrus Hikayat, panitia tidak melakukan verifikasi yang mendalam terhadap bukti kepemilikan tanah. Akibatnya, terjadi kesalahan dalam penetapan hak, yang mengarah pada ketidakpastian hukum. Verifikasi yang lemah dapat menyebabkan perjanjian yang dibuat berdasarkan kuasa tidak memenuhi unsur sebab yang halal, sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Jika tanah didaftarkan atas nama pihak yang tidak berhak, maka perjanjian tersebut berpotensi batal demi hukum karena tidak didasarkan pada fakta hukum yang benar.

### 4. Potensi Penyalahgunaan dan Penyimpangan

Salah satu dampak dari lemahnya verifikasi adalah potensi penyalahgunaan kuasa oleh pihak yang diberikan wewenang untuk mendaftarkan tanah. Seperti dalam kasus Bapak Idrus Hikayat dan Bapak Momon, terdapat indikasi bahwa pihak penerima kuasa justru mendaftarkan tanah atas namanya sendiri. Dalam aspek yuridis, hal ini berpotensi melanggar asas itikad baik dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Jika kuasa diberikan untuk keperluan administrasi tetapi disalahgunakan untuk kepentingan pribadi, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai penyimpangan hukum yang mengarah pada sengketa kepemilikan tanah.

### 5. Proses Penyelesaian Sengketa yang Panjang

Apabila terjadi permasalahan dalam pendaftaran tanah akibat ketidaksesuaian data yuridis, proses penyelesaiannya sering kali memakan waktu yang lama. Sengketa tanah seperti yang dialami Bapak Idrus Hikayat harus diselesaikan melalui mediasi atau bahkan jalur pengadilan, yang dapat memakan waktu bertahun-tahun. Dalam konteks Pasal 1320 KUH Perdata, jika terjadi sengketa, pihak yang merasa dirugikan harus membuktikan bahwa

perjanjian (pemberian kuasa) yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Tanpa dokumen yang sah dan tanpa pengawasan yang ketat dari panitia PTSL, sengketa tanah dapat berlarut-larut dan menghambat kepastian hukum bagi pemilik tanah yang sebenarnya.

### 3.2. Mekanisme Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa kepemilikan tanah akibat kesalahan administrasi di Kota Banjar dilakukan melalui beberapa tahapan:

- Pengaduan dan Verifikasi:** Masyarakat yang merasa dirugikan mengajukan keberatan kepada Kantor Pertanahan. BPN kemudian melakukan peninjauan kembali (*review*) terhadap warkah dan data fisik tanah.
- Mediasi:** BPN berperan sebagai mediator untuk mempertemukan pihak-pihak yang bersengketa. Penyelesaian non-litigasi ini diutamakan untuk mencapai kesepakatan damai (*win-win solution*) tanpa harus melalui proses pengadilan yang memakan waktu dan biaya.
- Koreksi Administratif:** Jika ditemukan bukti kuat adanya cacat administrasi (seperti salah nama atau salah luas), Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan perbaikan atau perubahan data pada sertifikat sesuai dengan prosedur yang berlaku.
- Upaya Hukum Lain:** Jika sengketa melibatkan klaim kepemilikan yang rumit dan mediasi gagal, penyelesaian diarahkan melalui jalur litigasi di Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Pemerintah Kota Banjar dan BPN juga melakukan upaya preventif dengan memperketat verifikasi dokumen sebelum penerbitan sertifikat serta meningkatkan koordinasi dengan panitia PTSL di tingkat desa/kelurahan melalui pelatihan dan sosialisasi. Penggunaan teknologi digital dalam validasi data juga terus didorong untuk meminimalisir kesalahan di masa mendatang.

## IV. Kesimpulan dan Saran

### 4.1. Kesimpulan

Penyelesaian sengketa kepemilikan tanah akibat kesalahan administrasi dalam program PTSL di Kota Banjar dilakukan melalui pendekatan restoratif dengan mengutamakan mediasi dan koreksi administratif oleh Kantor Pertanahan. Upaya ini didukung dengan penguatan verifikasi data yuridis dan fisik sejak tahap awal pendaftaran. Meskipun demikian, ketelitian masyarakat dalam menyerahkan data dan peran aktif panitia desa sangat diperlukan untuk mencegah terjadinya sengketa, sehingga tujuan pemberian kepastian hukum hak atas tanah dapat tercapai secara optimal.

### 4.2. Saran

1. Meningkatkan akurasi pengukuran. Kantor Pertanahan sebaiknya menggunakan teknologi modern seperti GPS Geodetik dan drone mapping untuk memastikan keakuratan batas tanah sejak awal pendaftaran.
2. Sosialisasi dan mediasi proaktif. Perlu dilakukan sosialisasi kepada masyarakat mengenai prosedur penyelesaian sengketa tanah serta mediasi aktif untuk mencegah konflik antar pemilik tanah.
3. Penyederhanaan prosedur administrative. Pemerintah perlu mempercepat proses pencabutan atau revisi sertifikat dengan penyederhanaan birokrasi agar penyelesaian sengketa tanah lebih efektif dan efisien.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Harahap, M. Yahya. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Parlindungan, A.P. (1994). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Santoso, Urip. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Soekanto, Soerjono. (2014). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

**B. Perundang-undangan :**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.  
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok  
Agraria.  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.