

**PROSES PEMBATALAN HAK ATAS TANAH KARENA CACAT
ADMINISTRASI BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK
PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN,
DAN PENDAFTARAN TANAH DALAM HAL ADANYA
TUMPANG TINDIH HAK ATAS TANAH
DI KABUPATEN BULELENG**

Oleh:

Putu Rama Ari Pratama¹, I Gede Surata², I Nyoman Surata³
(*rama.aripratama@gmail.com*) (*gede.surata@unipas.ac.id*) (*nyoman.surata@ac.id*)

Abstrak: Sertifikat yang cacat administrasi dapat timbul karena adanya kesalahan data yang diberikan oleh pemohon ketika pembuatan sertipikat berlangsung, atau dapat terjadi karena kesalahan obyek dan subyek. Penelitian ini meneliti proses, kendala-kendala dan upaya penyelesaiannya dalam pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dalam hal adanya tumpang tindih hak atas tanah di Kabupaten Buleleng.

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif. Data bersumber dari kepustakaan dan lapangan, berupa data sekunder dan primer. Pengumpulan data dilakukan dengan studi dokumen dan wawancara. Data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif.

Proses pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dalam hal adanya tumpang tindih hak atas tanah di Kabupaten Buleleng dapat dilaksanakan dengan tahapan-tahapan secara berurutan, sebagai berikut: pengkajian Kasus; Gelar awal; Penelitian; ekspos hasil Penelitian; Rapat Koordinasi; Gelar akhir; dan Penyelesaian Kasus. Kendala-kendala yang dihadapi: sertipikat yang hendak dibatalkan karena cacat administrasi, pada umumnya telah lama diterbitkan, terbakarnya data pertanahan tahun 1999. Upaya yang dilakukan: melakukan penelitian secara cermat, mencari saksi, mencari data dari instansi lain, melakukan mediasi.

Kata Kunci: Pembatalan Hak atas Tanah, Cacat Administrasi, Tumpang Tindih Hak.

¹ Alumni Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti.

PENDAHULUAN

Hukum tidak lagi dianggap cukup hanya untuk menjaga ketertiban dan keadilan di masyarakat. Hukum juga diharapkan menjadi sarana untuk melakukan perubahan di masyarakat, perubahan ke arah yang lebih baik. Mochtar Kusumaatmadja mengembangkan konsep ini dengan istilah “*a law as a tool of social engineering*”, yang merupakan pengembangan konsep yang dikemukakan Roscoe Pound. Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa hukum tidak cukup kalau hanya berperan sebagai alat untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat. Hukum perlu berfungsi sebagai sarana untuk mewujudkan perubahan-perubahan di bidang sosial (Hayatul Ismi, 2017: 31). Oleh Mochtar Kusumaatmadja konsepsi ini dimodifikasi menjadi hukum sebagai sarana pembangunan. Romli Atmasasmita kemudian memunculkan model alternatif hukum dan pembangunan yang disebut sebagai sarana pembaharuan masyarakat dan birokrasi atau “*law as a tool of social and bureaucratic engineering*” (Elza Syarif, 2012: 81). Demikian jugalah halnya dengan hukum yang mengatur tentang pertanahan, diharapkan menjadi sarana untuk melakukan perubahan-perubahan di bidang pertanahan ke arah yang lebih baik.

Tanah merupakan hal yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Manusia lahir, hidup, dan kemudian akan meninggal di atas tanah. Sebagian besar manusia setelah meninggal dikubur kan di tanah (dikebumikan). Bagi masyarakat, agraris seperti Indonesia, tanah menjadi sumber penghidupan utama. Kebutuhan akan tanah semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk, jumlah badan usaha, dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah.

Tanah setidaknya memiliki empat nilai pokok, yaitu: budaya, religi, ekonomi, sosial, terdapat aspek nilai budaya dan religi digambarkan dari muncul dan berkembangnya budaya dan praktik-praktik religi manusia sangat ditentukan dengan keberadaan tanah; aspek ekonomi pertanahan berasal dari manfaat dan kegunaan lahan terhadap kegiatan perekonomian, termasuk agraria hingga investasi; dan aspek

sosial memberikan tambahan nilai sosial berupa nilai kebanggaan dan kehormatan di kehidupan sosial (Nia Kurniati, 2016: 27).

Sedemikian rupa pentingnya tanah, sehingga dapat dipahami jika hukum yang mengatur pertanahan (Hukum Agraria) merupakan bidang hukum yang penting. Penanda dalam Hukum Agraria di Indonesia adalah dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Pertanahan (selanjutnya disebut UUPA). Melalui UUPA, hukum agraria kolonial dan struktur agraria yang kolonial dan feodal, hendak dirubah dengan hukum agraria nasional dan struktur agraria yang demokratis dan populis.

Penjelasan UUPA menyatakan secara tegas bahwa tujuan UUPA ialah:

- a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan ke-sederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

UUPA menyatakan agraria meliputi bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam di dalamnya, maka Hukum Agraria, perlu aturan turunan yang mengatur permukaan bumi atau tanah. Sebutan Agraria dalam arti yang demikian luasnya, maka dalam pengertian UUPA, Hukum Agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agraria. Kelompok tersebut terdiri atas (Gunawan, 2014: 446):

1. Hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi;
2. Hukum air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air;

3. Hukum pertambangan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian;
4. Hukum perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan yang terkandung di dalam air;
5. Hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa.

Mengutip Muchsin, Gunawan menyatakan jumlah penduduk dari tahun ke tahun semakin meningkat, namun peningkatan jumlah ini bertolak dari belakang dengan kondisi tanah karena luas tanah tidak mungkin mengalami peningkatan atau perluasan, kontradiksi ini sering memicu timbulnya gesekan-gesekan kepentingan yang berkaitan dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah, yang berakibat timbulnya sengketa bidang pertanahan. Konflik pertanahan yang terjadi di masyarakat muncul dalam beragam bentuk. Pihak yang terlibat dalam proses penyelesaian konflik tersebut pun tidak sedikit, baik negara maupun institusi *civil society* seperti lembaga swadaya masyarakat (LSM). Tetapi proses penyelesaian sengketa acapkali menemui jalan buntu sehingga menjadikan konflik semakin berlarut-larut (Bernhard Limbong, 2012: 65). Akar permasalahan sengketa pertanahan dapat ditimbulkan oleh hal-hal sebagai berikut (Maria S.W., 2018: 112-113):

- (1) konflik kepentingan yaitu adanya persaingan kepentingan yang terkait dengan kepentingan *substantive*, kepentingan prosedural, maupun kepentingan psikologis;
- (2) konflik struktural, yang disebabkan pola perilaku destruktif, kontrol pemilikan sumberdaya yang tidak seimbang;
- (3) konflik nilai, karena perbedaan kriteria yang digunakan untuk mengevaluasi gagasan atau perilaku, perbedaan gaya hidup, ideologi, agama atau kepercayaan;
- (4) konflik hubungan, karena emosi yang berlebihan, persepsi yang keliru, komunikasi yang buruk atau salah, pengulangan perilaku yang negative;

- (5) konflik data, karena informasi yang tidak lengkap, informasi yang keliru, pendapat yang berbeda tentang hal-hal yang relevan, interpretasi data yang berbeda dan perbedaan prosedur penilaian.

Pasal 2 menegaskan bahwa atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, UUPA, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan paling tinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Pasal 2 ayat (2) menyatakan:

Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Atas dasar Pasal 2 UUPA tersebut, selanjutnya Pasal 4 UUPA menyatakan:

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
- (3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 18 Tahun 2021) menyatakan: “Hak

Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah”.

Pemberian jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya merupakan salah satu tujuan pokok UUPA, sehingga undang-undang menginstruksikan kepada Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *rechtskadaster*, artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya. Pasal 19 UUPA , telah dengan tegas mengamanatkan kepada Pemerintah agar di seluruh wilayah Indonesia dilaksanakan pendaftaran tanah, dengan tujuan untuk mencapai kepastian hukum (I Gusti Nyoman Guntur, 2014: 3).

Terdaftar hak-hak atas tanah atau diberikannya hak-hak atas tanah kepada semua subyek hak juga diberikan wewenang untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya. Terciptalah jaminan kepastian hukum bagi subyek hak dalam kepemilikan dan penggunaan tanahnya. Kegiatan pendaftaran tanah akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertipikat, dengan sertipikat tanah, kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atasnya, subjek hak, dan objek haknya menjadi nyata. Dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, yaitu harus dianggap sebagai benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan bukti yang lain (I Gusti Nyoman Guntur, 2014: 4).

Pasal 1 angka 9 PP No. 18 Tahun 2021 menyatakan:

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas

Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun sert-a hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pendaftaran tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No 24 Tahun 1997) menyatakan bahwa:

Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam rangka memberikan kepastian perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertipikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan terbukti untuk umum (asas publisitas), sementara dalam hal mencapai tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah atas satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah, dan hak milik satuan rumah susun wajib didaftarkan (Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2012: 169).

Pendaftaran tanah dilakukan sesuai dengan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, namun karena suatu hal dapat saja terjadi keadaan di mana tidak terpenuhinya tata cara pendaftaran sehingga dapat terjadi tumpang tindih hak atas suatu bidang tanah. Hal ini antara lain terlihat dari adanya tumpang tindih sertipikat hak atas tanah. Tumpang tindih sertipikat hak tanah adalah sertipikat untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertipikat yang letak tanahnya tumpang

tindih seluruhnya atau sebagiannya (Anggiat Perdamean Parsaulian dan Sudjito, 2019: 131).

Secara empiris, tumpang tindih sertipikat umumnya muncul karena beberapa hal sebagai berikut (Anggiat Perdamean Parsaulian dan Sudjito, 2019: 131):

1. Sewaktu dilakukan pengukuran atau penelitian di lapangan, pemohon secara sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah.
2. Surat bukti atau pengakuan hak ternyata terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan, atau tidak berlaku lagi.
3. Wilayah yang bersangkutan belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.

Hal demikian dapat terjadi di berbagai daerah, termasuk di Kabupaten Buleleng. Contohnya antara lain perihal tanah dengan HPL di Desa Pejarakan. Pemerintah Kabupaten Buleleng memiliki hak pengelolaan (HPL) atas lahan seluas 45 hektar di wilayah Banjar Dinas Batu Ampar, Desa Pejarakan, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng, dengan sertipkitan HPI Nomor 1 Desa Pejarakan Tahun 1976. Lahan tersebut kemudian dikerjasamakan dengan empat perusahaan yakni PT Prapat Agung Permai, PT Andika Raja Putra Lestari, PT Bukit Kencana Sentosa, dan PT Bali Coral Park sejak 1991. Belakangan diketahui ada 2 sertipikat hak milik perorangan di atas tanah, yang menjadi bagian dari tanah dengan hak pengelolaan Pemerintah Kabupaten Buleleng tersebut (“Kasus Tanah Batu Ampar: Bupati Buleleng Hormati Langkah Hukum”, melalui: <https://sinartimur.com>., diakses tanggal 28 Desember 2022). Sampai saat ini, masalah ini masih belum memperoleh penyelesaian final.

PP No. 18 Tahun 2021 merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573). Jadi dengan demikian merupakan bagian dari (*omnibus law*). Hal demikian dinyatakan secara tegas Penjelasan Umum sebagai berikut:

Peraturan Pemerintah ini menyatukan (*omnibus law*), mengharmoniskan, mensinkronkan, memperbarui, dan mencabut ketentuan yang sudah tidak relevan berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia, serta beberapa pengaturan mengenai penguatan Hak Pengelolaan juga akan memperbarui ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara.

Pasal 64 PP No. 18 Tahun 2021 mengatur mengenai pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi. Dinyatakan:

- (1) Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan:
 - a. sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat Hak Atas Tanah, untuk:
 1. Hak Atas Tanah yang diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan; atau
 2. Hak Atas Tanah yang telah dialihkan namun para pihak tidak beriktikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
 - b. karena adanya tumpang tindih Hak Atas Tanah.
- (2) Dalam hal jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terlampaui maka pembatalan dilakukan melalui mekanisme peradilan.

Sertifikat yang cacat administrasi dapat timbul karena adanya kesalahan data yang diberikan oleh pemohon ketika pembuatan sertifikat berlangsung, atau dapat terjadi karena kesalahan obyek dan subyek. Kesalahan obyeknya seperti kesalahan dalam pemetaan dan pengukuran tanah sedangkan kesalahan dalam subyeknya seperti kesalahan dari pemohon yang tidak benar memberikan keterangan. Sertifikat cacat administrasi merupakan salah satu sertifikat yang bermasalah, Sertifikat yang cacat administrasi dapat diajukan pembatalan yang dapat diajukan oleh pemohon atau yang merasa dirugikan oleh terbitnya sertifikat itu (Ni Made Silvia Gayatri, dkk., 2021: 80).

Hal demikianlah yang mendorong peneliti tertarik meneliti perihal pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi, dengan judul: “Implementasi Pembatalan Hak Atas Tanah karena Cacat Administrasi Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dalam hal Adanya Tumpang Tindih Hak atas Tanah di Kabupaten Buleleng”.

Dari latar belakang masalah yang diuraikan dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dalam hal adanya tumpang tindih hak atas tanah di Kabupaten Buleleng?
2. Apa kendala-kendala yang dihadapi dalam pembatalan pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dalam hal adanya tumpang tindih hak atas tanah di Kabupaten Buleleng?
3. Apa upaya-upaya yang dilakukan untuk mengefektifkan proses pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dalam hal adanya tumpang tindih hak atas tanah di Kabupaten Buleleng?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini meneliti tentang pelaksanaan norma hukum, dalam hal ini norma hukum pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak

Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dalam hal adanya tumpang tindih hak atas tanah.

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif (menggambarkan) yang bertujuan untuk menggambarkan/melukiskan pelaksanaan norma hukum mengenai pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dalam hal adanya tumpang tindih hak atas tanah.

Penelitian ini dilakukan di Kantah Buleleng. Pemilihan lokasi penelitian dilakukan berdasarkan tujuan-tujuan tertentu, di samping untuk memudahkan pencarian data, yang paling penting adalah relevansinya dengan permasalahan yang diteliti.

Bahan-bahan hukum yang dikumpulkan dan digunakan dalam penelitian ini berupa:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang sifatnya mengikat (hukum positif) terutama berupa peraturan perundang-undangan.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer. Dalam hal ini yang digunakan adalah pendapat ahli hukum yang tertuang dalam karangan ilmiah terutama dalam bentuk buku.
3. Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, berupa kamus dan Kamus Hukum.

Sumber data lapangan merupakan sumber dari data primer. Data primer yang dimaksudkan adalah data yang terjadi atau ada di lapangan secara nyata mengenai pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dalam hal adanya tumpang tindih hak atas tanah.

Mengingat penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris, maka setidaknya sumber datanya ada dua jenis sebagaimana telah diuraikan di depan, dan dengan demikian teknik pengumpulan datanya juga minimal ada dua. Pelaksanaan penelitian ini mempergunakan beberapa teknik pengumpulan data seperti:

- a. Teknik studi dokumentasi/studi kepustakaan yaitu serangkaian usaha untuk memperoleh data dengan cara membaca, menelaah, mengklasifikasikan, bahan pustaka yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas.
- b. Teknik wawancara merupakan salah satu teknik yang sering dan paling lazim digunakan dalam penelitian hukum empiris.

Teknik wawancara yang dipilih dan digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, dengan informan dari Kantah Buleleng, yang memiliki bidang tugas terkait.

Pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menyusun data secara teratur dan sistematis untuk memudahkan analisis. Pengolahan data ini disebut juga klasifikasi data. Klasifikasi data yaitu melakukan penggolongan terhadap data yang telah dikumpulkan berdasarkan kelas-kelas dari gejala yang sama atau dianggap sama (I Gede Surata, 2016: 38).

Pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan metode kualitatif dan disajikan secara deskriptif analisis. Metode kualitatif yang dimaksud adalah: "Meneliti obyek penelitian dalam situasinya yang nyata/alamiah/riil (*natural setting*). Fenomena yang diteliti di lapangan adalah fakta, maka terhadap fenomena yang dikaji, tidak dilakukan tindakan-tindakan tertentu yang dapat mempengaruhi apa yang terjadi di lapangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pembatalan Hak Atas Tanah karena Cacat Administrasi Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Dalam Hal Adanya Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kabupaten Buleleng

Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantah Buleleng, dalam wawancara tanggal 22 Mei 2023, menjelaskan bahwa Pasal 64 PP No. 18 Tahun 2021 secara tegas mengatur mengenai pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi. Pasal ini menyatakan bahwa:

1. Pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi dapat dilakukan terhadap hak atas tanah yang diterbitkan untuk pertama kali dan belum dialihkan, atau sudah dialihkan tetapi para pihak tidak beriktikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan pembatalan tersebut dilakukan sebelum waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat hak atas tanah tersebut. Dalam hal jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut terlampaui maka pembatalan dilakukan melalui mekanisme peradilan.
2. Pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi dapat dilakukan karena adanya tumpang tindih hak atas tanah.

Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantah Buleleng menjelaskan lebih lanjut bahwa dengan adanya Pasal 64 PP No. 18 Tahun 2021 ini ada beberapa kemungkinan pembatalan hak atas tanah karena adanya cacat administrasi, dan penyelesaiannya tidak melalui jalur peradilan:

1. Pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi terhadap hak atas tanah yang diterbitkan untuk pertama kali, belum dialihkan, dan belum lewat 5 tahun sejak sertipikat diterbitkan.

2. Pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi terhadap hak atas tanah yang sudah dialihkan, tetapi pada pengalihan tersebut para pihak tidak beriktikad baik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan dan belum lewat 5 tahun sejak sertipikat diterbitkan.
3. Pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi dengan adanya tumpang tindih hak atas tanah, tidak dibatasi waktu lima tahun penerbitan sertipikat.

Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantah Buleleng menjelaskan bahwa pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi berupa tumpang tindih hak atas tanah, mekanisme pembatalan tersebut mengacu pada beberapa ketentuan termasuk Permen ATR No. 21 Tahun 2020).

Permen ATR No. 21 Tahun 2020 menggunakan istilah pembatalan produk hukum. Pasal 1 angka 1 menyatakan: "Produk Hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya yang selanjutnya disebut Produk Hukum adalah keputusan pejabat Tata Usaha Negara di bidang pertanahan". Pengertian pembatalan dinyatakan Pasal 1 angka 2, yaitu: "Pembatalan adalah keputusan yang membatalkan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap".

Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantah Buleleng menjelaskan proses penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan sehubungan adanya cacat administrasi dan tumpang tindih hak atas tanah:

1. Pengaduan adanya tumpang tindih hak dapat berasal berasal dari:
 - a. perorangan/warga masyarakat;
 - b. kelompok masyarakat;
 - c. badan hukum;
 - d. instansi pemerintah; atau
 - e. unit teknis Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan.

Pengaduan diterima melalui loket penerimaan surat pengaduan, loket penerimaan pengaduan secara langsung dan penerimaan pengaduan melalui media daring yang diselenggarakan oleh Kantah Buleleng. Pengaduan yang disampaikan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Identitas/legalitas pengadu.
- b. Fotokopi data pendukung atau bukti penguasaan/kepemilikan tanah pengadu.
- c. Fotokopi data pendukung lainnya atas tanah objek Sengketa atau Konflik.
- d. Uraian singkat kronologis Kasus.

Pengaduan yang telah diterima dicatat dalam register pengaduan serta dientri dalam sistem informasi persuratan untuk selanjutnya didistribusikan kepada Pejabat. Pengaduan yang disampaikan secara langsung di loket penerimaan pengaduan, berkas pengaduan diterima dan pengadu diberikan tanda terima pengaduan. Pengaduan yang disampaikan melalui media daring, diberikan tanda terima melalui media daring. Pengaduan yang tidak memenuhi persyaratan dinyatakan belum lengkap dan tidak memenuhi syarat, dikembalikan kepada pengadu secara tertulis atau media daring dan pengaduan yang disampaikan secara lisan melalui loket pengaduan dikembalikan di loket pengaduan tersebut.

2. Penanganan pengaduan adanya tumpang tindih hak dilakukan melalui tahapan:

a. Pengkajian.

Pengkajian kasus dituangkan dalam bentuk telaahan staf yang memuat:

- 1) Judul.
- 2) Pokok permasalahan yang menguraikan subjek, keberatan atau tuntutan pihak pengadu, letak, luas dan status objek kasus.
- 3) Riwayat kasus.
- 4) Data atau dokumen yang tersedia.
- 5) Klasifikasi kasus.
- 6) Hal lain yang dianggap penting.

b. Gelar awal.

Gelar awal dilakukan dengan tujuan untuk:

- 1) Menentukan instansi atau lembaga atau pihak-pihak yang mempunyai kewenangan dan/atau kepentingan terkait kasus yang ditangani.
- 2) Merumuskan rencana penanganan.
- 3) Menentukan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dapat diterapkan.
- 4) Menentukan data yuridis, data fisik, data lapangan dan bahan yang diperlukan.
- 5) Menyusun rencana kerja penelitian.
- 6) Menentukan target dan waktu penyelesaian.

Gelar awal dipimpin oleh Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantah Buleleng. Hasil Gelar awal sebagai dasar untuk:

- 1) Menyiapkan surat kepada instansi lain untuk menyelesaikan jika kasus merupakan kewenangan instansi lain.
- 2) Menyiapkan surat kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan penanganan dan penyelesaian kasus.
- 3) Menyiapkan tanggapan atau jawaban kepada pengadu.
- 4) Menyiapkan kertas kerja penelitian sebagai dasar melaksanakan penelitian.

c. Penelitian.

Penelitian bertujuan untuk mengumpulkan:

- 1) Data fisik berupa peta tematik maupun kadastral, terestris maupun fotogrametris, peta citra yang menunjukkan letak, luas dan batas tanah, peta tata ruang, peta penatagunaan tanah dan peta lain yang terkait dengan kasus yang ditangani.
- 2) Data yuridis berupa dokumen tentang subjek yang bersengketa, dokumen mengenai alas hak, akta/surat perolehan tanah, dokumen yang menunjukkan status tanah, riwayat tanah, putusan pengadilan

menyangkut objek kasus, dan data/dokumen administrasi lain yang menunjukkan proses administrasi terbitnya produk hukum atas tanah yang menjadi objek kasus.

- 3) Data lapangan merupakan fakta yang menggambarkan kondisi senyatanya, penguasaan dan pemanfaatan penggunaan tanah yang menjadi objek kasus.
- 4) Bahan keterangan merupakan data/informasi dari orang-orang yang terlibat dalam proses dan/atau yang mengetahui proses penerbitan Produk Hukum dan/atau pihak yang mengetahui hubungan antara para pihak dengan tanah yang menjadi objek kasus.

Penelitian dilaksanakan oleh petugas penelitian disertai dengan surat tugas dan surat pengantar. Petugas penelitian menyiapkan kertas kerja penelitian dan menyampaikan terlebih dahulu kepada satuan kerja terkait. Dalam hal penelitian, data fisik dan data yuridis tidak ditemukan maka dilakukan:

- 1) penelusuran terhadap proses penerbitan hak atas tanah dalam daftar isian/daftar umum;
- 2) meminta keterangan petugas yang memproses penerbitan hak atas tanah;
- 3) meminta keterangan para pihak;
- 4) meminta keterangan kepala desa/lurah atau instansi terkait atau pihak lain yang diperlukan.

Hasil Penelitian dituangkan dalam berita acara penelitian yang ditandatangani oleh petugas dan diketahui oleh Kepala Kantah Buleleng atau pejabat yang mewakili.

d. Ekspos hasil penelitian.

Ekspos hasil penelitian oleh petugas yang melaksanakan penelitian, dimaksudkan untuk menyampaikan data/bahan keterangan yang menjelaskan status hukum produk hukum maupun posisi hukum masing-masing pihak. Ekspos hasil penelitian bertujuan untuk:

- 1) evaluasi dan pemecahan masalah yang dihadapi dalam penanganan dan penyelesaian kasus;
- 2) mengetahui kemajuan penanganan kasus yang dicapai;
- 3) menentukan rencana tindakan lebih lanjut;
- 4) memastikan kesesuaian hal-hal yang menjadi Pengaduan dengan bukti fakta yang diperoleh dari Penelitian;
- 5) menentukan ketentuan hukum/perundang-undangan yang digunakan;
- 6) melakukan koordinasi dengan instansi/lembaga atau pihak terkait dalam hal Kasus yang ditangani menyangkut kewenangan dan/atau kepentingan instansi/lembaga atau pihak lain dalam hal diperlukan;
- 7) memastikan Penyelesaian sesuai target yang ditetapkan;
- 8) menentukan keputusan Penyelesaian atas Kasus yang ditangani;
- 9) mengembangkan rencana dan sasaran Penanganan jika masih diperlukan atau untuk menggelar Rapat Koordinasi dalam hal diperlukan.

Ekspos hasil Penelitian dituangkan dalam berita acara yang berisi kesimpulan dan rekomendasi yang ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantah Buleleng dan seluruh peserta ekspos.

e. Rapat koordinasi.

Rapat koordinasi dilaksanakan untuk memperoleh masukan dari ahli atau instansi/lembaga terkait yang berkompeten dalam rangka penyelesaian kasus. Rapat koordinasi menghasilkan kesimpulan berupa:

- 1) Penyelesaian Kasus; atau
- 2) rekomendasi atau petunjuk masih diperlukan data atau bahan keterangan tambahan untuk sampai pada kesimpulan penyelesaian kasus.

f. Gelar akhir.

Dalam hal ekspos hasil penelitian menyimpulkan telah terdapat cukup data dan dasar untuk mengambil keputusan maka disiapkan gelar akhir. Gelar

akhir di Kantor Pertanahan dilakukan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan untuk menghasilkan:

- 1) keputusan Penyelesaian Kasus; atau
- 2) surat usulan Penyelesaian Kasus.

Surat usulan penyelesaian kasus disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Bali. Rekomendasi hasil gelar akhir dituangkan dalam bentuk risalah pengolahan data yang ditandatangani oleh pengolah sampai sampai Kepala Kantah Buleleng. Hasil Gelar akhir yang dilaksanakan oleh Kepala Kantah Buleleng dilaporkan kepada Menteri.

g. Penyelesaian.

Penanganan kasus dinyatakan selesai jika penyelesaian bersifat final, berupa:

- 1) keputusan pembatalan;
- 2) perdamaian; atau
- 3) surat penolakan tidak dapat dikabulkannya permohonan.

Penanganan kasus yang sudah dinyatakan selesai berupa keputusan pembatalan disampaikan oleh Kantor Wilayah kepada Kantor Pertanahan untuk ditindaklanjuti.

Pasal 30 Permen ATR No. 21 Tahun 2020 menyatakan bahwa Menteri menerbitkan keputusan Pembatalan karena:

- a. cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Kementerian atau Kantor Wilayah;
- b. pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kementerian.

Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pembatalan karena:

- a. cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; atau

- b. melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan Produk Hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan.

PP No. 18 Tahun 2021 tidak menyebutkan apa yang dimaksud dengan cacat administrasi, Pasal 35 Permen ATR No. 21 Tahun 2020 menyatakan bahwa pembatalan produk hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis disebabkan:

- a. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- b. kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;
- c. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat pengganti;
- d. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat Hak Tanggungan;
- e. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- f. kesalahan subjek hak;
- g. kesalahan objek hak;
- h. kesalahan jenis hak;
- i. tumpang tindih hak atas tanah;
- j. tumpang tindih dengan kawasan hutan;
- k. kesalahan penetapan konsolidasi tanah;
- l. kesalahan penegasan tanah objek landreform;
- m. kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak;
- n. kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan Pembatalan;
- o. terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya;
- p. terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat bukan produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;

- q. terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.

2. Kendala-Kendala Dalam Implementasi Pembatalan Hak Atas Tanah karena Cacat Administrasi Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dalam Hal Adanya Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kabupaten Buleleng

Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantah Buleleng, mengakui bahwa secara empiris, tumpang tindih sertipikat hak atas tanah dapat terjadi karena beberapa yaitu:

1. Adanya kesalahan sewaktu dilakukan pengukuran atau penelitian di lapangan, karena kelalaian petugas atau karena pemohon sengaja menunjukkan letak tanah dan batas tanah yang salah.
2. Surat bukti atau pengakuan hak yang ternyata terbukti mengandung ketidakbenaran, kepalsuan, atau tidak berlaku lagi.
3. Pada wilayah yang bersangkutan pada saat penerbitan sertipikat belum tersedia peta pendaftaran tanahnya.

Menurut Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantah Buleleng ada beberapa hal yang menjadi kendala dalam implementasi pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yaitu:

1. Sertipikat yang hendak dibatalkan karena cacat administrasi, pada umumnya baru menjadi permasalahan jauh hari setelah terbit, bahkan ada kemungkinan setelah pemegang pertama sudah meninggal dunia, atau tanah tersebut telah

beberapa kali dialihkan. Waktu yang lama ini menyebabkan sulit untuk mencari saksi-saksi yang mengetahui secara nyata data tanah sebelum sertipikat diterbitkan.

2. Sertipikat yang tumpang tindih, telah dialihkan, bahkan lebih dari sekali. Dalam keadaan seperti ini, hak-hak pemegang sertipikat yang beritikad baik, harus dihargai. Pengembalian kerugian pemegang yang beritikad baik, dapat menimbulkan kendala tersendiri, apalagi jika melibatkan tanah yang luas, dengan nilai ekonomi tinggi.
3. Peristiwa amuk massa di Kabupaten Buleleng pada tanggal 20 dan 21 Oktober 1999, yang menyebabkan terbakarnya Kantah Buleleng, membuat data berkaitan dengan pertanahan yang tersimpan di Kantah Buleleng terbakar habis. Hal ini dapat menjadi masalah pada proses pendaftaran berikutnya, apabila petugas tidak jeli, dan dapat dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang memiliki itikad tidak baik.

3. Upaya-Upaya Mengefektifkan Proses Pembatalan Hak Atas Tanah karena Cacat Administrasi Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dalam hal Adanya Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kabupaten Buleleng

Sehubungan dengan kendala-kendala yang ada, ada beberapa usaha yang dilakukan untuk mengefektifkan proses pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dalam hal Adanya Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Kabupaten Buleleng:

1. Melakukan kajian secara cermat, untuk memperoleh data tanah, baik Data fisik berupa: peta tematik maupun kadastral, terestris maupun fotogrametris, peta citra

yang menunjukkan letak, luas dan batas tanah, peta tata ruang, peta penatagunaan tanah dan peta lain yang terkait dengan kasus yang ditangani; data yuridis berupa: dokumen tentang subjek yang bersengketa, dokumen mengenai alas hak, akta/surat perolehan tanah, dokumen yang menunjukkan status tanah, riwayat tanah, putusan pengadilan menyangkut objek kasus, dan data/dokumen administrasi lain yang menunjukkan proses administrasi terbitnya produk hukum atas tanah yang menjadi objek kasus; data lapangan: yang menggambarkan kondisi senyatanya, penguasaan dan pemanfaatan penggunaan tanah yang menjadi objek kasus.

2. Mencari bahan keterangan sebagai data/informasi dari orang-orang yang terlibat dalam proses dan/atau yang mengetahui proses penerbitan produk hukum dan/atau pihak yang mengetahui hubungan antara para pihak dengan tanah yang menjadi objek kasus.
3. Mencari data dari instansi lain, yang mungkin menyimpan data tanah yang disengketakan.
4. Melakukan mediasi, untuk secara bersama-sama mencari jalan ke luar yang sama-sama menguntungkan bagi pihak-pihak terkait (*win-win solutions*).

Berkaitan dengan penyelesaian sengketa pertanahan di Kabupaten Buleleng ada beberapa hal yang menurut Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantah Buleleng perlu dioptimalkan, yaitu:

1. Meningkatkan kesadaran hukum masyarakat berkaitan dengan hukum pertanahan. Hal ini untruk menghilangkan keengganan untuk melakukan pendaftaran tanah secara pro aktif dan mandiri oleh masyarakat.
2. Mengarahkan penyimpanan bukti-bukti formal, tentang sejarah tanah, yang ada secara baik.
3. Meningkatkan jumlah sumber daya manusia (petugas), juga meningkatkan kemampuan untuk mengumpulkan bahan-bahan/ informasi/ bukti-bukti yang

digunakan untuk menyelesaikan suatu sengketa pertanahan, terlebih dihubungkan dengan luas Kabupaten Buleleng.

4. Meningkatkan kemampuan sumber daya manusia, untuk melakukan pendekatan non-litigasi. Petugas tidak hanya dituntut memiliki kemampuan di bidang hukum, tetapi juga kemampuan untuk meyakinkan para pihak bahwa penyelesaian secara non litigasi memiliki beberapa segi yang menguntungkan.
5. Meningkatkan sarana-prasarana yang dapat digunakan untuk mendukung mobilitas dan komunikasi petugas, membatasi kemungkinan menyelesaikan sengketa secara lebih cepat dan lebih mengakomodasi kepentingan semua pihak.
6. Meningkatkan kerja sama antar lembaga yang belum maksimal. Dalam sengketa pertanahan, terlibat berbagai kepentingan. Dalam hal inilah kerja sama Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng dengan lembaga/instansi lain sangat penting untuk dilakukan.

Menurut Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantah Buleleng ke depan perihal sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih akan semakin berkurang dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Pada kegiatan PTSL tahun 2023 kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dilakukan secara menyeluruh pada areal desa/kelurahan yang telah ditetapkan sebagai lokasi kegiatan, baik untuk bidang tanah yang sudah terdaftar, peningkatan kualitas bidang tanah terdaftar yang belum terpetakan, dan bidang tanah yang belum terdaftar yang dilaksanakan secara sistematis lengkap mengelompok dalam satu wilayah desa/kelurahan lengkap. Kegiatan ini diutamakan dilaksanakan pada lokasi desa/kelurahan yang belum pernah ditunjuk sebagai lokasi PTSL dan dalam pengumpulan data fisiknya wajib dilaksanakan berdasarkan pada peta foto yang dibuat.

Hak-hak atas tanah pada dasarnya merupakan bagian dari HAM, sehingga harus betul-betul dilindungi. Hak-hak asasi manusia menjadi bagian yang sangat penting di

dalam hukum termasuk dalam penyelenggaraan peradilan dalam sistem peradilan pidana di Indonesia (I Nyoman Gede Remaja 2018: 9).

SIMPULAN

Berdasarkan uraian sebelumnya dapat disimpulkan hal-hal berikut:

1. Proses pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dalam hal adanya tumpang tindih hak atas tanah di Kabupaten Buleleng dapat dilaksanakan dengan tahapan-tahapan secara berurutan, sebagai berikut:
 - a. pengkajian Kasus;
 - b. Gelar awal;
 - c. Penelitian;
 - d. ekspos hasil Penelitian;
 - e. Rapat Koordinasi;
 - f. Gelar akhir; dan
 - g. Penyelesaian Kasus.
2. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pembatalan pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dalam hal adanya tumpang tindih hak atas tanah di Kabupaten Buleleng adalah:
 - a. Sertipikat yang yang hendak dibatalkan karena cacat administrasi, pada umumnya baru menjadi permasalahan jauh hari setelah terbit, bahkan ada kemungkinan setelah pemegang pertama sudah meninggal dunia, atau tanah tersebut telah beberapa kali dialihkan. Waktu yang lama ini menyebabkan sulit untuk mencari saksi-saksi yang mengetahui secara nyata data tanah sebelum sertipikat diterbitkan.

- b. Sertipikat yang tumpang tindih, telah dialihkan, bahkan lebih dari sekali. Dalam keadaan seperti ini, hak-hak pemegang sertipikat yang beritikad baik, harus dihargai. Pengembalian kerugian pemegang yang beritikad baik, dapat menimbulkan kendala tersendiri, apalagi jika melibatkan tanah yang luas, dengan nilai ekonomi tinggi.
 - c. Peristiwa amuk massa di Kabupaten Buleleng pada tanggal 20 dan 21 Oktober 1999, yang menyebabkan terbakarnya Kantah Buleleng, membuat data berkaitan dengan pertanahan yang tersimpan di Kantah Buleleng terbakar habis. Hal ini dapat menjadi masalah pada proses pendaftaran berikutnya, apabila petugas tidak jeli
3. Upaya-upaya yang dilakukan untuk mengefektifkan proses pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dalam hal adanya tumpang tindih hak atas tanah di Kabupaten Buleleng:
- a. Melakukan kajian secara cermat, untuk memperoleh data tanah, baik Data fisik berupa: peta tematik maupun kadastral, terestris maupun fotogrametris, peta citra yang menunjukkan letak, luas dan batas tanah, peta tata ruang, peta penatagunaan tanah dan peta lain yang terkait dengan kasus yang ditangani; data yuridis berupa: dokumen tentang subjek yang bersengketa, dokumen mengenai alas hak, akta/surat perolehan tanah, dokumen yang menunjukkan status tanah, riwayat tanah, putusan pengadilan menyangkut objek kasus, dan data/dokumen administrasi lain yang menunjukkan proses administrasi terbitnya produk hukum atas tanah yang menjadi objek kasus; data lapangan: yang menggambarkan kondisi senyatanya, penguasaan dan pemanfaatan penggunaan tanah yang menjadi objek kasus.

- b. Mencari bahan keterangan sebagai data/informasi dari orang-orang yang terlibat dalam proses dan/atau yang mengetahui proses penerbitan produk hukum dan/atau pihak yang mengetahui hubungan antara para pihak dengan tanah yang menjadi objek kasus.
- c. Mencari data dari instansi lain, yang mungkin menyimpan data tanah yang disengketakan.
- d. Melakukan mediasi, untuk secara bersama-sama mencari jalan ke luar yang sama-sama menguntungkan bagi pihak-pihak terkait (*win-win solutions*).

DAFTAR PUSTAKA

- Anggiat Perdamean Parsaulian dan Sudjito . 2019. “Masalah Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Kota Banjarbaru (Putusan Nomor: 24/G/2014/PTUN.BJM)”. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanian*. Vol. 5 No. 1 Mei 2019.
- Bernhard Limbong. 2012. *Konflik Pertanahan*. Jakarta: Margareta Pustaka.
- Elza Syarif. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta:KPG.
- Gunawan. 2014.” RUU Pertanahan: antara Mandat dan Peningkaran Terhadap UUPA 1960”. *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanian*. No. 39 Tahun 2014.
- Hayatul Ismi. 2017. *Tinjauan Hukum atas Hak Ulayat dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia*. Pekanbaru: Forum Kerakyatan.
- I Gede Surata. 2016. *Landreform Reformasi Hukum Agraria bagi Petani Indonesia*. Malang: Media Nusa Creative.
- I Gusti Nyoman Guntur. 2014. *Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Maria S.W. 2018. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Jakarta: Buku Kompas.
- Nia Kurniati. 2016. *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan: Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktik*. Bandung: Refika Aditama.
- Ni Made Silvia Gayatri, dkk. 2021. “Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi”. *Jurnal Analogi Hukum*. Volume 3, Nomor 1, 2021.
- Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.