

**KEPASTIAN HUKUM KELUASAN UKURAN TANAH YANG
TERCANTUM DALAM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG TIDAK
SESUAI DENGAN FAKTA**

TESIS



Oleh:

Nama Mahasiswa : Fissilmi Kaffa

Nomor Pokok Mahasiswa : 22921017

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2025

**HALAMAN PERSETUJUAN
PROPOSAL TESIS**

**KEPASTIAN HUKUM KELUASAN UKURAN TANAH DALAM
SERTIPIKAT YANG TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA**

Oleh :

Nama Mahasiswa : Fissilmi Kaffa

Nomor Pokok Mahasiswa : 22921017

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan
kepada Tim Penguji dalam Seminar Proposal Tesis
Program Magister (S-2) Kenotariatan

Pembimbing 1


Dr. Abdur Jamil, S.H., M.H.

Yogyakarta,

15/05/25

Pembimbing 2


Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum.

Yogyakarta,

19/5/25

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.



HALAMAN PENGESAHAN
KEPASTIAN HUKUM KELUASAN UKURAN TANAH YANG
TERCANTUM DALAM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG TIDAK
SESUAI DENGAN FAKTA

Oleh :

Nama Mahasiswa : Fissilmi Kaffa
Nomor Pokok Mahasiswa : 22921017

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam ujian akhir/ thesis dan dinyatakan
Lulus Pada hari, Selasa tanggal 08 Juli 2025

Pembimbing 1


Dr. Abdul Yami, S.H., M.H.

Yogyakarta,

22-juli-2025

Pembimbing 2


Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum.

Yogyakarta,

22-7-2025

Anggota Penguji


Dr. Pandam Nurwulan, S.H., M.H.

Yogyakarta,

21-juli-2025

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia




Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

Qs. Al – Insyirah Ayat 5

Maka, sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan.

Qs. Maryam Ayat 4

Dia (Zakaria) berkata, “Wahai Tuhanku, sesungguhnya tulangku telah lemah, kepalaku telah dipenuhi uban, dan aku tidak pernah kecewa dalam berdoa kepada-Mu, wahai Tuhanku.

“Allah SWT has a plan for you, you are exactly where he wants you right now”

PERSEMBAHAN

Alhamdulillahibal’alamin

Dengan mengucap rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT, terima kasih atas segala nikmat yang berupa kemudahan dan kelancaran serta kesuksesan dalam menyelesaikan penulisan thesis ini ku persembahkan untuk mereka yang sangat saya cintai dan banggakan:

Allah SWT dzat paling mulia yang memberi nikmat sehat, kekuatan, kemudahan dan atas karunia-Nya saya dapat menyelesaikan tugas akhir ini.

Kedua orang tua saya, Bapak Muchlis dan Ibu Wahyu Yuli Suryani yang selalu memberikan doa paling tulus, support secara materil dan non materil yang tak terhingga sehingga. Berkat rodho dan doa mereka saya dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.

Kakak saya, Izzatin Nisa beserta keluarga kecilnya yang menjadi rumah kedua bagi saya, yang selalu memberikan semangat dan motivasi serta dukungan agar saya dapat menyelesaikan studi magister ini.

PERNYATAAN ORISINALITAS

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrahmanirrahim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Fissilmi Kaffa

No. Mahasiswa : 22921017

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul:

KEPASTIAN HUKUM KELUASAN UKURAN TANAH YANG TERCANTUM DALAM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA. Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Studi Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar Asli (orisinil), bebas dari unsur unsur “penjiplakankaryailmiah (plagiat)”.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan

perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan butir no. 1 dan no 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan terhadap pembelaan hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan "Majelis" atau "Tim" Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dalam kondisi sehat jasmani dan Rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Tertanggal : 10 Juni 2025

Penyusun



Fissilmi Kaffa

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, karunia dan kasih-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul “Kepastian Hukum Keluasan Ukuran Tanah Yang Tercantum Dalam Sertipikat Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Fakta”. Penulisan Hukum ini disusun guna melengkapi persyaratan untuk mendapatkan Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Shalawat serta salam semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada umatnya sampai akhir zaman. Penulis sangat menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu Penulis sangat mengharapkan masukan dan saran untuk kesempurnaan tesis ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing dalam menyelesaikan thesis ini. Ucapan terima kasih diberikan kepada:

1. Allah SWT dzat paling mulia yang memberi nikmat sehat, kekuatan, kemudahan, kelancaran dan atas karunia-Nya serta pertolongan-Nya saya dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.
2. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia
3. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
4. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H. selaku Ketua Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing 1, yang telah berperan penting dalam proses penulisan tugas akhir dengan berkenan meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, pengarahan, serta ilmu yang berharga.

5. Bapak Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing 2, yang telah berperan penting dalam proses penulisan tugas akhir dengan berkenan meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, pengarahan, serta ilmu yang berharga.
6. Bapak Sunarno, S.H., M.Hum., Ph.D., selaku Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah bersedia menjadi narasumber dalam penelitian ini.
7. Ibu Evin Aprilyani, S.H., M.Kn., selaku Notaris dan PPAT Kabupaten Magelang, yang telah bersedia menjadi narasumber dalam penelitian ini.
8. Bapak Fauzi Raharjo, S.H., selaku Notaris dan PPAT Kabupaten Magelang, yang telah bersedia menjadi narasumber dalam penelitian ini.
9. Bapak Yoyok dan Bapak Dwi Handono, selaku Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, yang telah bersedia menjadi narasumber dalam penelitian ini.
10. Segenap Dosen Fakultas Hukum yang telah memberikan ilmu yang sangat bermamfaat.
11. Seluruh Staf Sekretariat Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah membantu segala urusan administrasi dalam proses kuliah dan penyusunan tesis.
12. Kedua orang tua saya, Bapak Muchlis dan Ibu Wahyu Yuli Suryani yang selalu memberikan doa paling tulus, support secara materil dan non materil yang tak terhingga sehingga. Berkat rodho dan doa mereka saya dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.
13. Kakak saya, Izzatin Nisa beserta keluarga kecilnya yang menjadi rumah kedua bagi saya, yang selalu memberikan semangat dan motivasi serta dukungan agar saya dapat menyelesaikan studi magister ini.
14. Teman semasa SMA Rika, Indira, Desi, Fatwa, Nunik yang selalu menyemangati, memberikan motivasi, mendengarkan keluh kesah saya dalam menyusun tugas akhir ini.

15. Teman semasa kuliah S1 Nyanya dan Afifah yang selalu menyemangati, memberikan motivasi serta masukan kepada saya selama menyusun tugas akhir ini.
16. Nadira Aisyah dan Nisa Nur Ramadhani, selaku teman seperjuangan semasa duduk dibangku kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang sudah menjadi teman yang baik, sahabat, serta teman seperjuangan, yang selalu memberikan support dan motivasi selama Menyusun tugas akhir ini.
17. Wisni Usnida Anfasi, selaku teman terdekat semasa kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Terimakasih telah menjadi rumah kedua bagi penulis dan selalu mendengarkan segala keluh kesah selama menyusun tugas akhir. Terimakasih atas support yang selalu diberikan sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.
18. Untuk diri saya sendiri, Fissilmi Kaffa. Saya berikan apresiasi sebesar-besarnya karena telah berusaha keras untuk meyakinkan dan menguatkan diri sendiri bahwa dapat bertanggung jawab atas pilihan yang telah diambil dan dapat menyelesaikan proses belajar ini sampai selesai. Terimakasih karena sudah berusaha dan tidak menyerah. Terimakasih karena sudah bertahan sampai akhir dan tidak menyerah. Berbahagialah selalu dengan dirimu sendiri. Jangan sia-siakan usaha dan doa yang selalu kamu langitkan. Allah tahu yang terbaik, Allah sudah merencanakan dan memberikan prospek terbaik untuk perjalanan hidupmu.
19. Teman-teman seperjuangan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
20. Semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat disebutkan satu satu.

Akhir kata semoga Allah SWT memberkahi tulisan Penulis ini dan semoga tulisan ini bisa menjadi referensi yang bermanfaat untuk adik-adik Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Yogyakarta,.....

Penyusun

Fissilmi Kaffa

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iv
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Orisinalitas Penelitian dan Tinjauan Pustaka	12
F. Landasan Teori	17
G. Metode Penelitian.....	22
H. Sistematika Penulisan	26
BAB II KEDUDUKAN BUKU TANAH DAN SURAT UKUR SEBAGAI KEPASTIAN HUKUM DALAM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH	28
A. Buku Tanah	28
B. Surat Ukur	35
C. Sertipikat Hak Atas Tanah.....	46
D. Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah.....	61
BAB III UKURAN KELUASAN TANAH DALAM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA	88
A. Unsur-unsur dalam Sertipikat Hak Atas Tanah	88
B. Tujuan Pencantuman Luas Tanah dalam Sertipikat Hak Atas Tanah.....	98
C. Alasan Perubahan Ukuran Luas Tanah dalam Sertipikat Hak Atas Tanah	

BAB IV KEPASTIAN HUKUM KELUASAN UKURAN TANAH DALAM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH.....	118
A. Fungsi dan Tujuan Buku Tanah dalam Sertipikat Hak Atas Tanah.....	118
B. Fungsi dan Tujuan Surat Ukur dalam Sertipikat Hak Atas Tanah.....	122
C. Bentuk Kepastian Hukum Keluasan Ukuraan Tanah dalam Sertipikat Hak Atas Tanah.....	126
BAB V SEBAB PERUBAHAN KELUASAN UKURAN TANAH DALAM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH.....	143
A. Faktor-faktor Perubahan Keluasan Ukuran Tanah dalam Sertipikat Hak Atas Tanah.....	143
B. Dampak Perubahan Keluasan Ukuran Tanah dalam Sertipikat Hak Atas Tanah.....	149
C. Penyelesaian jika Terjadi Perubahan Keluasan Ukuran Tanah dalam Sertipikat Hak Atas Tanah.....	153
BAB VI.....	169
PENUTUP.....	169
A. Kesimpulan.....	169
B. Saran.....	170
Daftar Pustaka.....	173

ABSTRAK

Penelitian tesis ini tentang Kepastian Hukum Keluasan Ukuran Tanah Yang Tercantum Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Fakta. Rumusan masalah dari penelitian ini adalah: *Pertama*, Apakah ukuran keluasan tanah dalam sertipikat hak atas tanah dapat berubah?, *Kedua*, Bagaimana kepastian hukum keluasan ukuran tanah dalam sertipikat hak atas tanah?, dan *Ketiga*, Mengapa ada perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat hak atas tanah?. Jenis penelitian dari tesis ini adalah penelitian hukum empiris yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia. Penelitian tesis ini disusun dengan data primer yang didapat melalui wawancara dan data sekunder yang dikumpulkan melalui buku, jurnal, dan hasil penelitian hukum. Data yang diperoleh akan diolah secara kualitatif. Hasil penelitian tesis ini menjelaskan bahwa Perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah dapat mengalami perubahan diantara disebabkan oleh pemberlakuan hukum yang sudah banyak mengalami perubahan, maal administrasi yang dilakukan petugas, bencana alam, kesalahan pengukuran atau salah pemetaan, perbedaan teknologi dalam melakukan perosedur pengukuran dari masa ke masa yang tentunya akan mempengaruhi keakuratan data. Bentuk kepastian hukum keluasan ukuran tanah yang tercantum dalam sertipikat tanah yang tidak sesuai fakta antara sertipikat yang dikeluarkan oleh Depdagri maupun Sertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sama sama sah dan memiliki kekuatan hukum. Kemudian, Perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah dapat disebabkan karena kesalahan pengukuran, kesalahan menentukan batas tanah akibat peralihan hak, atau adanya proses penyesuaian yang diakibatkan oleh kebijakan pemerintah yang selalu mengalami perbaikan dari masa ke masa. Perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah disebabkan oleh dua (2) factor yaitu, factor manusia dan factor alam.

Kata-kata kunci: Kepastian Hukum, Luas Ukuran Tanah, Sertipikat Hak Atas Tanah

ABSTRACT

This thesis research discusses Legal Certainty Regarding the Land Area Stated in Land Rights Certificates That Does Not Match the Actual Facts. The formulation of the research problems is as follows: First, can the land area stated in a land rights certificate change?, Second, how is legal certainty ensured regarding the land area stated in land rights certificates?, Third, why are there changes in the land area stated in land rights certificates?. This thesis employs empirical legal research, which utilizes empirical facts derived from human behavior. The research is compiled using primary data obtained through interviews and secondary data collected from books, journals, and legal research studies. The data obtained is processed using qualitative analysis. The results of this thesis indicate that changes in the land area stated in land rights certificates can occur, and these changes may be caused by several factors, including: evolving legal regulations, administrative errors by officials, natural disasters, inaccurate measurements or mapping errors, and technological differences in measurement procedures over time, all of which affect the accuracy of the data. In terms of legal certainty, even if the land area stated in the certificate does not align with the actual facts, both certificates issued by the Ministry of Home Affairs and those issued by the National Land Agency (BPN) are considered legally valid and have legal force. Furthermore, changes in land area in land rights certificates can result from: measurement errors, incorrect boundary determination due to land rights transfer, or adjustments following government policy updates and improvements over time. These changes in land area in land rights certificates are caused by two factors: human factors and natural factors.

Keywords: Legal Certainty, Land Area, Land Rights Certificate

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu bagian penting dalam kehidupan manusia. Setiap orang membutuhkan tanah untuk memenuhi kebutuhannya, seperti digunakan untuk tempat tinggal, tempat usaha, dan lain-lain. Menurut S. Chandra, berpendapat bahwa tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut UUPA yang individualistic komunalistik religious, selain bertujuan melindungi tanah juga untuk mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya.¹

Boedi Harsono berpendapat bahwa “dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4, yakni hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah”,² dengan demikian diperlukan pengaturan serta penanganan khusus mengenai tanah.

Pengaturan tanah sejak tahun 1960 hingga sekarang diatur dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa dikenal dengan singkatan UUPA

¹ S. Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Grasindo, 2005), hlm.10

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah Edisi 2007*, (Jakarta: Djembatan, 2007), hlm. 557.

yang menganut unifikasi hukum dan berdasarkan hukum adat. Sebelum lahirnya hukum agraria, negara Indonesia menganut hukum tanah adat dan hukum tanah swapraja. Hukum tanah adalah hukum asli yang mempunyai ciri khas yang mana hak-hak perorangan atas tanah merupakan hak pribadi tetapi didalamnya mengandung unsur kebersamaan. UUPA atau Undang-Undang Pokok Agraria adalah implementasi dari Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang memberikan kekuasaan kepada negara untuk menguasai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Indonesia sebagai negara hukum memberikan kesejahteraan kepada masyarakatnya, di mana salah satunya adalah memberikan kepastian hukum seperti yang tertuang dalam Pasal 28 D ayat (1) UUD RI 1945. Dalam rangka menjamin kepastian hukum atas tanah maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertipikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Pendaftaran tanah ini di gunakan untuk melindungi pemilik tanah, di samping itu berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemilik tanah, apa hak tanah, berapa luas tanah, untuk apa tanah dipergunakan, sehigga dengan kata lain Pendaftaran Tanah bersifat *Land Information Dangeografis Information System*.³ Pasal 19 ayat (2) dituliskan bahwa “pendaftaran tanah dalam ayat (1) Pasal ini meliputi: a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah; b. Pendaftaran hak-hak atas

³Adhyakso Wahyu Setyadi, Made Warka, Hufron, “*Jaminan Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Menurut Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Dalam Sengketa Peranahan*”, Jurnal Akrab Juara 5, no.1 (1 Februari 2020): hlm. 3

tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat”.

Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA memerintahkan kepada pemerintah Indonesia untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, di mana ketentuan ini juga sekaligus sebagai dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah ini merupakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtskadaster* yaitu suatu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum.⁴ Ketentuan Pasal 23 ayat (1), Pasal 32 ayat (1), Pasal 38 ayat (1) UUPA ditujukan kepada pemilik tanah untuk mendaftarkan tanahnya supaya mendapatkan surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁵

Pendaftaran tanah lebih lanjut diatur dengan Peraturan Pemerintah. Berdasarkan amanat dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA kemudian diterbitkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Latar belakang perubahan Peraturan Pemerintah RI Nomor 10 Tahun 1961 menjadi Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997 adalah karena masih banyaknya bidang tanah yang tidak terdaftar. Hal tersebut disebutkan dalam konsideran Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997, bahwa dari sekitar kurang lebih 55 juta bidang tanah yang memenuhi syarat untuk didaftar,

⁴ Sudargo Gautama, *Tafsir Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 45.

⁵ A. Ridwan Halim, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, (Jakarta: Ghalia Inonesia, 1988), hlm. 107.

tetapi pada kenyataannya hanya kurang lebih 16,5 juta bidang tanah yang sudah terdaftar, dan kondisi ini terjadi pada saat berlakunya Peraturan Pemerintah RI Nomor 10 Tahun 1961.⁶ Digantinya Peraturan Pemerintah RI Nomor 10 Tahun 1961 disebabkan karena peraturan ini belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah dalam waktu singkat dan hasil yang memuaskan, karena tidak ada batas waktu dalam mendaftarkan tanah yang diperoleh setelah peralihan hak,⁷ sehingga dibuatlah Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah yang lebih memadahi sekaligus menyempurnakan peraturan sebelumnya

Pendaftaran tanah sebagaimana terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, tidak hanya pada saat pertama kali pendaftaran tanah akan tetapi secara terus menerus sepanjang ada perubahan baik obyek maupun subyeknya. Dengan demikian kegiatan pendaftaran tanah dapat dilakukan pada saat pemegang hak mengajukan permohonan pendaftaran tanah untuk yang pertama kalinya maupun kegiatan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan pemeliharaan karena ada perubahan terhadap obyek dan subyeknya, sebagaimana dituangkan dalam Pasal 11 PP Nomor 24 Tahun 1997. Dalam proses pendafatran tanah, pemegang hak harus memperhatikan peletakan, penentuan, dan pemeliharaan batas tanah.

⁶ Nurmaya Safitri, Yogabakti Adipradana Setiawan, “*Sertifikat Tanah Dalam Prespektif Kepastian Hukum*”, Jurnal Banua Law Review, Volume 01, No. 01 Oktober tahun 2019: hlm. 41.

⁷ Adhyakso Wahyu Setyadji, Made Warka, Hufron, “*Jaminan Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Menurut Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Dalam Sengketa Peranahan*”, Jurnal Akrab Juara 5, no.1 (1 Februari 2020), hlm. 6

Batas-batas tanah tersebut harus ditetapkan batasnya kemudian dipasang patok melalui asas kontradiksi delimitasi.⁸ Pendaftaran tanah dilakukan dengan 2 cara yaitu sistematis dan sporadik yang hasil akhirnya berupa seripikat tanah,⁹ hal tersebut sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997 yang menyatakan bahwa “untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.”¹⁰

Pasal 3 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan untuk melakukan perbuatan hukum, dan agar terselenggaranya tertib administrasi di bidang pertanahan. Tujuan pendaftaran tanah tersebut akan dicapai dengan diterbitkannya sertipikat tanah sebagai hasil akhir dari proses pendaftaran tanah. Dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dinyatakan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pengaturan mengenai kepemilikan tanah sudah diatur sedemikian rupa oleh negara, namun semua regulasi yang telah ada ini nyatanya belum mampu sepenuhnya melindungi hak-hak pemilik lahan karena masih saja dijumpai

⁸Kaunang, M. C., “Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, Jurnal Lex Crimen 5, no. 4 (5 Maret 2016), hlm. 7

⁹ Purbawa, S. M. dan Y. “Optimalisasi Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Optimization Of Factors That Affect The Success Of Complete Systematic Land Registration”, Jurnal Bhumi 4, no 2, (27 November 2018), hlm. 5

¹⁰ Santoso, U., *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 67.

dikalangan masyarakat permasalahan mengenai pertanahan di antaranya sampai saat ini masih terdapat permasalahan mengenai luas tanah terhadap sertipikat hak milik atas tanah yang ternyata berbeda dengan faktanya, sehingga menyebabkan tidak ada kepastian hukum dalam sertifikasi yang telah terbit. Sedangkan dalam Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 disebutkan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat karena dalam sertipikat berisi data fisik dan data yuridis. Data fisik dalam sertipikat berisi keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah, sedangkan data yuridis berisi keterangan mengenai status hukum bidang tanah yang didaftar.

Salah satu kasus yang terjadi adalah pada tanggal 12 Februari 1981 terbit sertipikat hak milik yang dikeluarkan Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria nomor 51 berupa sebidang tanah pertanian atas nama Muhzadi yang terletak di Desa Butuh, Kecamatan Sawangan, Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah. Surat ukur yang tertera pada sertipikat tanah tersebut diketahui luas tanah 1.200 m². Pada tahun 2012, tepatnya pada tanggal 13 Juli sertipikat tersebut dibebankan hak tanggungan oleh Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Muntilan Nomor B.1761 KC.VII/ADK/07/2012. Setelah dilakukan pelunasan, hak tanggungan tersebut dihapus pada tanggal 17 Maret 2022 kemudian perlu dilakukan proses roya untuk pencoretan hak tanggungan pada sertipikat yang kemudian menjadi bukti bahwa sertipikat tersebut sudah terbebas dari tanggungan hutang.

Sertipikat tersebut juga akan berpindah kepemilikan hak karena peristiwa hukum berupa pewarisan yang kemudian akan dilakukan proses balik nama, namun sebelum dilakukan roya dan balik nama pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang meminta dilakukan plotting atau pencocokan data lapangan dengan database Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang. Setelah dilakukan plotting diketahui bahwa bentuk tanah dan luas tanah sudah berbeda dari data dalam sertipikat Departemen Dalam Negeri Direktorat Jendral Agraria nomor 51, sehingga kini diketahui luas tanah faktualnya adalah 800 m². Dari perbedaan tersebut perlu adanya kepastian hukum terkait keluasan tanah yang tercantum dalam sertipikat yang tidak sesuai dengan fakta.

Kantor Pertanahan setempat dalam hal ini dapat disimpulkan melakukan kegiatan di luar kebiasaannya, karena pada umumnya proses untuk melakukan roya maupun balik nama hanya memerlukan kelengkapan syarat administrasi di Kantor Pertanahan. Hal ini juga menandakan bahwa Kantor Pertanahan setempat tidak percaya pada dokumen resmi yang telah dibuatnya. Padahal sertipikat merupakan dokumen resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Naional (BPN) sebagai surat tanda bukti kepemilikan seseorang atas tanah yang sudah pasti.

Sebagaimana ringkasan kasus di atas sertipikat menjadi penting karena sertipikat merupakan surat yang menandakan adanya suatu pembuktian atas hak dan sifatnya fundamental sebagai alat bukti di persidangan nantinya dan sudah tercatat oleh negara. Sertipikat memegang peranan penting untuk membuktikan haknya karena sertipikat tersebut telah diterbitkan oleh Lembaga yang memiliki

wewenang atas pertanahan. Pasal 30 ayat (1) 3 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa, “sertipikat tanah diterbitkan untuk kepentingan yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah”.

Data yuridis adalah data yang di dalamnya memuat tentang siapa pemegang hak atas tanah, nama hak atas tanah, beserta peralihan dan pembebanannya jika ada yang semuanya itu ditulis dalam buku tanah. Data fisik adalah data yang di dalamnya memuat tentang di mana letak tanah, panjang dan lebar tanah, serta batas-batas tanah yang semuanya itu ditulis dalam surat ukur. Data fisik dan data yuridis ini digunakan untuk menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah sehingga tidak boleh diabaikan.

Sertipikat tanah dapat dinyatakan legal apabila telah mendapatkan peresmian dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertipikat tersebut harus dicetak di Perusahaan Umum Percetakan Uang Republik Indonesia (Perum Peruri). Sertipikat tanah terdiri dari dua komponen yaitu buku tanah dan surat ukur yang kemudian disusun menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Buku tanah merupakan dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian data fisik tanah yang terdiri dari letak bidang tanah (desa, kecamatan, kabupaten, provinsi), luas, nomor lembar peta, dan nama penunjuk batas.

Penerbitan surat ukur didasarkan pada gambar ukur. Gambar ukur merupakan dokumen tempat dicantumkan gambar suatu bidang tanah dan

situasi sekitarnya serta hasil pengukuran bidang tanah yang terdiri dari jarak, sudut, dan sudut jurusan. Gambar ukur dibuat oleh petugas ukur bersamaan dengan pelaksanaan pengukuran bidang tanah yang harus memenuhi kaidah teknis kadastral dan kaidah yuridis. Dalam perolehan data ukur bidang tanah juga harus memenuhi asas kontradikur delimitasi dan asas publisitas.

Petugas ukur dalam melaksanakan kegiatan pengukuran bidang tanah tidak akan terlepas dari kesalahan, baik kesalahan internal yang bersumber dari proses pengukuran itu sendiri dan kesalahan eksternal yang dapat memperngatui kesalahan pengukuran. Kesalahan dalam pengukuran bidang tanah akan mengakibatkan hasil pengukuran tidak maksimal dan bisa menyebabkan timbulnya permasalahan. Luas bidang tanah yang tercantum dalam sertipikat merupakan salah satu bagian penting yang dijamin kepastiannya dalam sertipikat, sehingga masyarakat menganggap bahwa luasan yang tercantum dalam sertipikat merupakan data yang valid dan tidak mengandung unsur kesalahan.

System publikasi negative bertendensi positif merupakan system yang dianut oleh Indonesia. System publikasi negative bertendensi positif ini berarti bahwa sebuah sertipikat bersifat kuat bukan mutlak yang artinya negara tidak menjamin kebenaran data sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997. Hal tersebut dapat disimpulkan bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus menerima hakim sebagai keterangan yang benar

selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.¹¹ Dengan demikian pengadilan merupakan pihak yang berwenang untuk memutuskan alat bukti mana yang benar, sehingga seripikat tanah yang telah terbit dari Badan Pertanahan Negara (BPN) bukan merupakan alat bukti yang tidak bisa diganggu gugat, justru sertipikat tersebut bisa batal dan dicabut.¹²

Berangkat dari kasus di atas dengan memperhatikan adanya permasalahan perbedaan keluasan ukuran tanah tersebut maka penulis tertarik untuk meneliti dan membahas mengenai apakah ukuran keluasan tanah dalam sertipikat tanah dapat berubah, bagaimana kepastian hukum keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah dan mengapa ada perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah dalam bentuk tesis yang berjudul **“KEPASTIAN HUKUM KELUASAN UKURAN TANAH YANG TERCANTUM DALAM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA”**

B. Rumusan Masalah

1. Apakah ukuran keluasan tanah dalam sertipikat hak atas tanah dapat berubah?
2. Bagaimana kepastian hukum keluasan ukuran tanah dalam sertipikat hak atas tanah?

¹¹ Tandey, A. T., “Pendaftaran Tanah Menggunakan Sistem Publikasi Negatif Yang Mengandung Unsur Positif Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”, Jurnal Lex Privatum 9, no 69 (12 Juni 2020), hlm. 10.

¹² Aprilo, O. E. R., “Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah”, Jurnal: Jurnal Hukum Peratun 5, no 2 (2022), hlm. 8.

3. Mengapa ada perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat hak atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Menganalisis apakah ukuran keluasan tanah dalam sertipikat hak atas tanah dapat berubah.
- 2) Menganalisis kepastian hukum keluasan ukuran tanah dalam sertipikat hak atas tanah.
- 3) Menganalisis terkait kemungkinan perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat hak atas tanah.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian tentang Kepastian Hukum Keluasan Ukuran Tanah Yang Tercantum dalam Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Fakta diharapkan dapat memberikan manfaat:

- 1) Manfaat Teoritis

Menurut teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa ilmu pengetahuan dan sumbangan pikiran terkait Ilmu Hukum, Ilmu Kenotariatan, serta khususnya tentang kepastian hukum keluasan ukuran tanah yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah yang tidak sesuai dengan fakta.

- 2) Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini dapat bermanfaat sebagai berikut:

- a. Bagi Penulis : Penelitian ini dapat menambah ilmu, wawasan dan pengalaman bagi penulis dalam meningkatkan pemahaman dalam bidang ilmu agrari atau pertanian.
- b. Bagi Pembaca : Penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan terkait kepastian hukum keluasaan ukuran tanah yang tercantum dalam sertipikat hak atas tanah yang tidak sesuai dengan fakta.

E. Orisinalitas Penelitian dan Tinjauan Pustaka

Penelitian ini bukanlah penelitian yang pertama kali dilakukan. Sebelumnya telah ada penelitian yang serupa dengan penelitian ini. Oleh karena itu untuk membuktikan orisinalitas penelitian, penelitian ini membutuhkan tinjauan terhadap penelitian-penelitian serupa yang sudah pernah dilakukan. Pada bagian ini akan memaparkan beberapa penelitian serupa yang pernah dilakukan dan dianggap relevan yang kemudian akan dijelaskan mengenai persamaan dan perbedaannya melalui tabel orisinalitas, sehingga dapat dibuktikan bahwa penelitian mengenai tema yang diangkat ini belum pernah dilakukan dan penting untuk dilakukan. Penelitian-penelitian yang telah dilakukan dengan kajian yang berhubungan dengan tema penelitian ini akan dipaparkan dalam tabel berikut:

E.1 Tabel Orisinalitas:

No.	Nama dan Judul	Permasalahan dan Hasil Penelitian	Pembeda	
			Sebelumnya	Sekarang

1.	Atindriya Hastungkara, “Perindungan Hukum Atas Perbedaan Luas Faktual Dengan Surat Ukur Pada Sertifikat Hak Atas Tanah”, (2020)	<p>1. Apa fungsi dari surat ukur dalam pendaftaran tanah? Surat ukur mempunyai fungsi untuk menerangkan letak, batas, dan luas suatu bidang tanah dan apabila terjadi kesalahan atau perubahan mengenai data fisik bidang tanah maka kantor pertanahan dapat memperbaiki kesalahan teknis data ukuran dan perubahan yang terjadi pada data fisik tanah.</p> <p>2. Bagaimana upaya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam hal perbedaan luas tanah faktual dengan surat ukur pada sertifikat tanah? Perlindungan hukum yang digunakan adalah perlindungan hukum preventif, Dimana subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi penelitian: Kabupaten Bojonegoro - Rumusan masalah dan pembahasann 	<ul style="list-style-type: none"> - Lokasi penelitian Kabupaten Magelang - Rumusan masalah dan pembahasan: <ol style="list-style-type: none"> 1) Apakah ukuran keluasan tanah dalam sertipikat tanah dapat berubah 2) Bagaimana kepastian keluasan ukuran tanah dalam hukum sertifikat tanah. 3) Mengapa ada perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertifikat tanah.
2.	Herman, Martin Hamonangan Simanjuntak, Alfonso Sipayung, Yanti	1. Bagaimana perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dalam hal terdapat kesalahan pengukuran dalam sertifikat?	- Metode penelitian: metode penelitian kepustakaan	<ul style="list-style-type: none"> - Metode penelitian: metode penelitian empiris -Rumusan masalah dan pembahasan: <ol style="list-style-type: none"> 1) Apakah ukuran keluasan tanah

	<p>Agustina, “Analisis Hukum Terhadap Sertifikat Atas Kesalahan Pengukuran Tanah”, (2022)</p>	<p>Bentuk perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat berupa perlindungan hukum yang bersifat preventif. Salah satu ketentuan yang memberikan perlindungan hukum komperhensif adalah Pasal 32 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997. Apabila masalah tidak dapat terselesaikan maka dapat di selesaikan berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat 1 dan 2.</p> <p>2. Bagaimana akibat hukum kesalahan pengukuran bidang tanah terhadap sertipikat tanah? Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 Menteri Pertanian/ Peraturan Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, sertipikat yang salah ukuran merupakan sertipikat yang cacat administrasi. Pasal 6 (2) Perkaban No. 3 Tahun 2011 menjelaskan cacat hukum proses administrasi sesuai dijelaskan pada ayat (1) meliputi: Kesalahan ketika identifikasi maupun pendaftaran hak dasar, kesalahan ketika proses pendaftaran peralihan hak dan penerbitan sertipikat,</p>	<p>- Rumusan masalah dan pembahasan</p>	<p>dalam sertipikat tanah dapat berubah.</p> <p>2) Bagaimana kepastian hukum keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah.</p> <p>3) Mengapa ada perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah.</p>
--	---	--	---	--

		<p>kesalahan pada proses verifikasi pada saat pendaftaran dan pencatatan hak, kesalahan dalam proses pengukuran, pemetaan, penghitungan daerah, pemberian hak rangkap atau pemberian sertipikat hak dasar, kesalahan dan kesalahan akan menimbulkan kesalahan lain dalam penerapan hukum. Akibat hukum dari kesalahan administrasi sertifikat, dalam hal ini kesalahan pengukuran bidan adalah batalnya hak atas tanah.</p>		
3.	<p>Agus Siswanto, “Perlindungan Hukum Terkait Perbedaan Luas Faktual Dalam Pengukuran Oleh Petugas Ukur Terhadap Luas Yang Tercantum di Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Surakarta”, (2019)</p>	<p>1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap petugas ukur kantor pertanahan yang melakukan salah dalam pengukuran? Perlindungan hukum dapat diberikan apabila petugas ukur sudah menjalankan tugas sesuai dengan kaidah teknis dan yuridis pengukuran kadastral. Upaya perlindungan hukum preventif akan dilakukan dengan cara memanggil pemegang hak atas tanah dan memberikan penjelasan. Upaya perlindungan hukum represif dilakukan dengan melakukan</p>	<p>- Lokasi penelitian: Kota Surakarta - Rurmusan masalah dan pembahasan</p>	<p>- Lokasi penelitian: Kabupaten Magelang - Rurmusan masalah dan pembahasan: 1) Apakah ukuran keluasan tanah dalam seripikat tanah dapat berubah. 2) Bagaimana kepastian hukum keluasan ukuran tanah dalam sertifikat tanah. 3) Mengapa ada perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertifikat tanah.</p>

		pembatalan sertifikat hak atas tanah.		
4.	Ignatius Harun Natadiarta, Nabitatus Sa'adah, Anggita Doramia ambanraja, "Permasalahan Perbedaan Luas Tanah Antara Letter C dengan Hasil Pengukuran Pada Pendaftaran Tanah Pertama Kali", (2020)	1) Bagaimana upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan apabila terjadi permasalahan perbedaan luas tanah? Upaya yang dilakukan oleh kantor pertanahan adalah dengan memanggil para pihak yang bersangkutan serta kepala desa untuk mengkarifikasi dan mencari kebenaran mengenai perbedaan luas tanah. Setelah ada kesepakatan antar pihak yang berkepentingan maka akan dilakukan tanda tangan surat pernyataan menerima perbedaan luas yang kemudian surat itu akan digunakan sebagai proses pendaftaran tanah dapat dilanjutkan.	- Lokasi penelitian: Kabupaten Semarang - Rumusan masalah dan pembahasan	- Lokasi penelitian: Kabupaten Magelang - Rumusan masalah dan pembahasan 1) Apakah ukuran keluasan tanah dalam sertipikat tanah dapat berubah. 2) Bagaimana kepastian hukum keluasan ukuran tanah dalam sertifikat tanah. 3) Mengapa ada perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertifikat tanah.
5.	Suhendro, Devie Rachmat Ali Hasan Rifaie, Ade Pratiwi Susanty, "Problematika Pelaksanaan Pengukuran Ulang Akibat Perbedaan Luas Tanah Yang Tertera Pada Sertipikat Dengan Luas Tanah Faktual	1) Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dalam hal terjadi perbedaan luas tanah sebagai data yuridis yang disandingkan dengan keadaan factual yang disengketakan? Apabila kesalahan pengukuran dikarenakan kesalahan atau kelalaian petugas pendaftar tanah maka pemegang hak atas tanah dapat melaukan	- Lokasi penelitian: Kota Pekanbaru Riau - Rumusan masalah dan pembahasan	- Lokasi penelitian: Kabupaten Magelang - Rumusan masalah dan pembahasan: 1) Apakah ukuran keluasan tanah dalam sertipikat tanah dapat berubah. 2) Bagaimana kepastian hukum keluasan ukuran tanah dalam sertifikat tanah. 3) Mengapa ada perubahan

	(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru”, (2022)	tanggung gugat secara hukum perdata, hukum pidana, dan hukum administrasi negara. Apabila kesalahan pengukuran karena adanya cacat administrative maka pemegang hak atas tanah dapat mengajukan pembatalan sertifikat.		keluasan ukuran tanah dalam sertifikat tanah.
--	---	--	--	---

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah dalam penelitian ini penulis mengkaji mengenai apakah ukuran keluasan tanah dalam sertipikat hak atas tanah dapat berubah, bagaimana kepastian hukum keluasan ukuran tanah dalam sertipikat hak atas tanah serta untuk mengetahui dan menganalisis terkait penyebab adanya perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat hak atas tanah.

F. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Peneliti dalam menganalisis hasil penelitian tesis menggunakan teori kepastian hukum. Teori kepastian hukum menjadi salah satu tujuan dari hukum, sehingga dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan keadilan. Kepastian hukum mempunyai suatu hal yang konkrit yaitu dalam pelaksanaan maupun penegakan hukum dalam suatu tindakan tidak memandang individu yang melakukan. Dengan kepastian hukum seseorang dapat mengetahui apa yang akan dialaminya ketika melakukan suatu tindakan hukum tertentu.

Kepastian hukum secara normative adalah apabila suatu peraturan perundang-undangan itu dibuat dan diundangkan secara pasti karena isi didalamnya jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir), dan logis dalam artian menjadi suatu norma dengan norma lain. Sehingga tidak akan terjadi benturan atau menimbulkan konflik di masa depan. Konflik norma yang timbul akibat ketidakpastian peraturan perundang-undangan dapat berupa kontestasi norma, reduksi norma, atau distorsi norma.¹³

Kepastian hukum sebenarnya mencakup pengertian kepastian hukum yuridis. Pendapat kepastian hukum dikemukakan oleh Jan M. Otto yang mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- a. Bahwa dalam kepastian hukum tersedia aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten, dan mudah diperoleh yang diterbitkan oleh atau diakui karena kekuasaan negara.
- b. Bahwa instansi-instansi pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum secara benar dan tunduk serta taat terhadapnya.
- c. Bahwa pada prinsipnya sebagian besar atau mayoritas warga negara secara prinsipil menyetujui semua yang terkandung dalam isi, sehingga mereka akan menyesuaikan perilaku dengan aturan-aturan tersebut.

¹³Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelen R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan 2009), hlm. 385.

- d. Bahwa hakim-hakim peradilan harus memiliki sifat independent, maksudnya tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika mereka menyelesaikan sengketa dihadapan mereka.
- e. Bahwa keputusan peradilan dapat ditegakkan secara konsisten oleh pemerintahan.¹⁴

Menurut kelima syarat kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto menunjukkan bahwa suatu kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukum sesuai dengan kebutuhan Masyarakat. Teori ini disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya atau *realistic legal certainly* yang artinya kepastian hukum mensyaratkan adanya kerukunan antara negara dengan Masyarakat yang memiliki orientasi serta patuh pada system hukum negara.

Kepastian hukum diperlukan untuk mewujudkan prinsip-prinsip persamaan tanpa adanya diskriminasi. Kata kepastian memiliki makna yang erat dengan asas kebenaran. Artinya, kata kepastian dalam kepastian hukum merupakan suatu hal yang secara ketat dapat disilogismekan dengan legal formal.

Kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari penegakan hukum. Kepastian

¹⁴Irianto.S, Jan Michiel Otto,, et. al., Kepastian Hukum yang Nyata di Negara Berkembang (Real Legal Certainly in Developing Countries), (Jakarta: Pustaka Larasan, 2012), hlm. 122

hukum selain menjadi syarat suatu aturan juga menjadikan hukum dapat berfungsi dengan baik.

Sudikno Mertokusumo juga menjelaskan, bahwa meskipun kepastian hukum itu erat berkaitan dengan keadilan akan tetapi hukum dan keadilan itu merupakan dua hal yang berbeda. Hukum memiliki sifat-sifat yang umum, mengikat setiap individu, dan menyamaratakan, sedangkan keadilan itu mempunyai sifat yang berbeda yaitu subjektif, individualistik, dan tidak menyamaratakan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa hukum dan keadilan adalah dua hal yang berbeda.¹⁵

Sebagaimana di kutip oleh Budi Astuti dalam jurnalnya, Gustav Radbrunch berpendapat bahwa kepastian hukum adalah produk dari hukum atau yang lebih khusus adalah produk dari peraturan perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam Masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positifnya dirasa kurang adil. Selain itu, menurut Gustav Radbrunch, ada 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

- a. Bahwa hukum itu positif, yang artinya hukum positif itu adalah peraturan perundang-undangan.
- b. Bahwa hukum didasarkan pada fakta, yang artinya hukum itu didasarkan pada kenyataan.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 158

- c. Bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga tidak terjadi kekeliruan dalam pemkanaan.
- d. Hukum positif itu tidak boleh mudah untuk dirubah.¹⁶

Pendapat Gustav Radbrunch mengenai kepastian hukum tersebut didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbrunch mengungkapkan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu dari produk hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.¹⁷

Berdasarkan pendapat Gustav Radbrunch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia dalam Masyarakat dan harus ditaati meskipun hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Kepastian hukum itu merupakan keadaan yang pasti baik ketentuan maupun ketetapannya.

Secara esensial hukum harus bersifat pasti dan adil. Maksud dari hukum yang adil adalah hukum digunakan sebagai pedoman dalam berkelakuan. Sedangkan hukum yang adil merupakan pedoman dalam berkelakuan sehingga harus menjunjung suatu tatanan dan dinilai wajar. Dengan bersifat adil dan pasti maka hukum dapat dijalankan sesuai dengan fungsi yang semestinya.

¹⁶ Gustav Radbrunch, *Legal Philosophy*, Dikutip dari Budi Astuti, “Kepastian Hukum dalam Pengaturan Transportasi Online”, *jurnal AL-QISTH* 6 No. 2 (2023), hlm. 3.

¹⁷ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 19

G. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisisnya.¹⁸

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penulisan ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian empiris adalah penelitian yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat melalui pengamatan secara langsung. Selain itu, penelitian empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip.¹⁹ Tujuan dari penelitian empiris adalah untuk mengetahui bagaimana hukum itu dilaksanakan di tengah masyarakat serta bagaimana proses penegakan hukum tersebut.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam penelitian hukum empiris mengacu pada perilaku (behavior) yang berkembang dalam Masyarakat, atau bekerjanya hukum dalam Masyarakat. Hidup dipresepsikan sebagai perilaku nyata (actual behavior) yang didalamnya ada perbuatan serta akibat dalam melakukan hubungan hidup bermasyarakat. Pendekatan penelitian yang digunakan

¹⁸ Soeryono Sokanto, *Pengantar penelitian Hukum*. (Jakarta: UI Press, 1981), hlm. 18.

¹⁹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, (Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 280

pada penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis atau *socio-legal research*.²⁰

Yuridis sosiologis merupakan suatu pendekatan yang berdasarkan pada norma-norma atau peraturan yang mengikat, sehingga diharapkan dari pendekatan ini dapat diketahui bagaimana hukum yang secara empiris merupakan gejala Masyarakat itu dapat dipelajari sebagai suatu variable penyebab yang menimbulkan akibat-akibat pada berbagai segi kehidupan sosial.²¹ Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis permasalahan supaya mendapatkan pengetahuan hukum empiris yang didapat dari penelitian lapangan secara langsung.

3. Objek Penelitian

Obyek dalam penelitian ini adalah:

- 1) Ukuran keluasan tanah dalam sertipikat hak atas tanah yang tidak sesuai dengan fakta
- 2) Kepastian hukum keluasan ukuran tanah dalam sertipikat hak atas tanah.
- 3) Penyebab perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat hak atas tanah.

²⁰ Ronny Hannitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumateri*, (Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990), hlm. 14.

²¹ *Ibid*, hlm. 34.

4. Subjek Penelitian

Subjek penelitian merupakan pihak-pihak yang akan dijadikan sumber dalam penelitian, yakni pihak yang terlibat dan berkaitan langsung dengan permasalahan penelitian ini. Subjek penelitian tersebut adalah:

- 1) Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang.
- 2) Kepala Seksi Pengukuran Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang.
- 3) Ahli Hukum Agraria.
- 4) PPAT Kabupaten Magelang yang Pernah Mengalami Kasus Serupa dengan Penelitian.

5. Jenis Data Penelitian

Jenis data penelitian yang digunakan dalam melakukan penelitian ini terdiri dari dua kategori, antara lain:

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari penelitian secara langsung di lapangan yang ada kaitannya dengan objek penelitian.²²

Dalam penelitian ini penulis mendapatkan data primer dari penelitian langsung di lapangan yang dilakukan dengan wawancara kepada subjek penelitian yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

b. Data Sekunder

²² Moh. Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, (Jakarta : PT Bumi Aksara, 2006). Hlm.57.

Data sekunder merupakan data yang dikumpulkan oleh penulis sebagai penunjang penelitian dan berkaitan dengan data primer.²³ Data sekunder penelitian ini berasal dari buku, jurnal, hasil penelitian hukum, dokumen-dokumen resmi yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

6. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan kerangka metode yang terdiri dari dua jenis data, yaitu:

- 1) Data primer, yang dilakukan dengan metode wawancara secara langsung dengan subjek penelitian.
- 2) Data sekunder, yang dilakukan dengan metode studi Pustaka dengan cara membaca, mengamati, melakukan penelusuran sumber melalui jurnal, buku, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

7. Analisis Penelitian

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan analisis yang bersifat kualitatif. Analisis kualitatif adalah dengan menjabarkan data dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, rinci, serta efektif dengan mendeskripsikan fakta hukum yang telah dikumpulkan dan dikaitkan dengan permasalahan penelitian. Analisis data ini disajikan

²³ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D)*, (Bandung: Alfabeta, 2015), hlm. 93.

secara diskriptif dengan narasi yang menggambarkan permasalahan penelitian.

H. Sistematika Penulisan

Susunan penulisan ini adalah sebagai berikut:

- | | |
|----------------|---|
| BAB I | PENDAHULUAN <ul style="list-style-type: none">A. Latar Belakang MasalahB. Rumusan MasalahC. Tujuan PenelitianD. Manfaat PenelitianE. Orisinalitas Penelitian dan Tinjauan PustakaF. Landasan TeoriG. Metode PenelitianH. Sistematika Penulisan |
| BAB II | KEDUDUKAN BUKU TANAH DAN SURAT UKUR SEBAGAI KEPASTIAN HUKUM DALAM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH <ul style="list-style-type: none">A. Buku TanahB. Surat UkurC. Data – data dalam SertipikatD. Sertipikat Hak Atas TanahE. Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah |
| BAB III | UKURAN KELUASAN TANAH DALAM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA <ul style="list-style-type: none">A. Unsur-unsur dalam Sertipikat Hak Atas TanahB. Tujuan Pencantuman Luas Tanah dalam Sertipikat Hak Atas TanahC. Alasan Perubahan Ukuran Luas Tanah dalam Sertipikat Hak Atas Tanah |

BAB II

KEDUDUKAN BUKU TANAH DAN SURAT UKUR SEBAGAI KEPASTIAN HUKUM DALAM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH

A. Buku Tanah

Buku tanah diatur dalam Pasal 1 ayat 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dinyatakan bahwa, buku tanah merupakan sebuah buku yang di dalamnya berisi dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data fisik dan data yuridis dari suatu bidang tanah yang sudah mempunyai hak. Buku tanah adalah dokumen resmi yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah di Indonesia. Buku tanah ini berisi catatan penting yang menunjukkan status hukum tanah, hak-hak atas tanah, beban yang melekat dan perubahan-perubahan yang terjadi didalamnya. Buku tanah dibagi menjadi 2 bagian yaitu data fisik dan data yuridis.

Data fisik menurut Pasal 9 huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan merupakan 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 bidang tanah yang ditangani. Data fisik dalam buku tanah merupakan dokumen yang berisi informasi yang mencatat mengenai aspek fisik dari suatu bidang tanah yang didaftarkan. Data fisik adalah data yang didalamnya memberikan keterangan mengenai

letak, batas, luas, jenis tanah yang didaftarkan, serta memuat keterangan mengenai ada tidaknya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data ini memberikan deskripsi nyata mengenai tanah. Data fisik berasal dari hasil pengukuran dan pemetaan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Data fisik dalam buku tanah penting untuk dimaknai karena didalamnya memuat identifikasi tanah secara akurat untuk mencegah terjadinya tumpang tindih dengan tanah lain, sebagai pengamanan hak dengan memastikan bahwa hak atas tanah hanya berlaku pada bidang tanah sesuai dengan deskripsi fisiknya. Data fisik mengandung unsur transparansi dengan memudahkan pihak terkait (pemilik, pembeli, atau pemerintah) untuk memahami kondisi tanah yang sebenarnya.

Data yuridis menurut Pasal 9 huruf b Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan merupakan dokumen mengenai alas hak, akta/ surat perolehan tanah, dan atau Riwayat tanah. Data yuridis adalah data yang didalamnya memberikan keterangan mengenai status hukum suatu bidang tanah, nama pemegang hak atas tanah, hak hak yang membebani bidang tanah serta peristiwa atau perbuatan hukum yang berkaitan dengan bidang tanah.²⁴ Data yuridis dalam buku tanah penting untuk dimaknai karena didalam data yuridis mengandung kepastian hukum yang akan menjamin bahwa pemilik atau pemegang hak

²⁴ Linda S.M. Sahono, “Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya”, Jurnal Perspektif, Edisi No.2, Vol.17, (2012), hlm 91.

memiliki landasan hukum yang sah akan tanah yang dimaksud, perlindungan hukum dengan maksud melindungi pemilik dari klaim atau sengketa dari pihak lain, dan berguna untuk mempermudah transaksi apabila diperlukan. Apabila terjadi perubahan dalam status tanah maka data yuridis dalam buku tanah akan diperbarui guna mencerminkan kondisi huku terbaru dan untuk memastikan buku tanah selalu menjadi dokumen yang relevan dan akurat.

Dalam buku tanah tersebut berisi bermacam-macam lembar kertas terkait:²⁵

1. Data Fisik, yang terdiri dari:

- a. Letak tanah

Didalamnya berisi informasi mengenai lokasi tanah yang dinyatakan dengan alamat lengkap seperti nama jalan, desa atau kelurahan, kecamatan, kabupaten atau kota tempat tanah berada. Selain itu juga berisi koordinat geografis yang sering dicantumkan untuk memastikan Lokasi tanah secara presisi.

- b. Batas-batas tanah

Didalamnya berisi informasi mengenai batas-batas tanah seperti yang dijelaskan dalam pengaturan Pasal 22 PMNA/ KBPN Nomor 3 Tahun 1997. Batas ini bisa

²⁵ Arie Sukanti Hutagalung, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012), hlm. 22.

berupa jalan, bangunan, pagar, sungai, atau properti milik pihak lain. Penjelasan mengenai batas-batas fisik tanah biasanya berupa:

- a) Sebelah utara berbatasan dengan...
- b) Sebelah timur berbatasan dengan...
- c) Sebelah selatan berbatasan dengan...
- d) Sebelah barat berbatasan dengan...

c. Luas tanah

Didalamnya berisi informasi mengenai ukuran atau luas bidang tanah yang terdaftar yang diperoleh dari ukuran total bidang tanah yang dinyatakan dalam satuan meter persegi (m²).

d. Nomor peta atau peta bidang tanah

Didalamnya memuat informasi tentang nomor referensi yang menunjukkan tanah tersebut pada peta resmi pertanahan. Peta ini biasanya merupakan bagian dari Sistem Informasi Geografis (SIG) yang dikelola oleh BPN.

e. Bentuk dan dimensi tanah

Didalamnya terdapat informasi mengenai gambaran geometri tanah yang dapat berupa bentuk persegi, persegi panjang, trapesium, atau bentuk lainnya. Selain

itu juga terdapat sketsa atau gambar tanah yang sering dilampirkan untuk menunjukkan bentuk sebenarnya.

f. Penggunaan tanah

Didalamnya memuat informasi mengenai pemanfaatan tanah pada saat pendaftaran seperti tanah kosong, lahan pertanian, lahan perumahan, area komersial atau industri.

g. Kondisi fisik lainnya

Didalamnya memuat informasi tambahan mengenai:

- a) Topografi (datar, miring, berbukit).
- b) Keberadaan bangunan atau fasilitas di atas tanah.
- c) Kondisi tanah (berpasir, subur, dll.).

2. Data Yuridis, yang terdiri dari:

a. Jenis hak atas tanah

Didalamnya berisi tentang informasi jenis hak atas tanah, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, atau hak lainnya sesuai peraturan yang berlaku.

b. Nomor hak atas tanah

Didalamnya menunjukkan nomor hak sebagai identifikasi hak tanah dalam buku tanah.

c. NIB

NIB biasanya terdiri dari 13 digit, misalnya
06.24.12.09.01238

d. Asal hak

Didalamnya berisi mengenai tiga (3) pilihan yaitu konversi, pemberian hak, dan pemecahan/ pemisahan/ penggabungan hak. Dasar pemberian hak didalamnya berisi tentang dokumen hukum yang menjadi dasar pemberian hak, misalnya Akta Jual Beli (AJB), hibah, waris, atau sertifikat hak atas tanah.

e. Dasar pendaftaran hak

Didalamnya memuat informasi mengenai daftar isian, surat keputusan, dan permohonan pemecahan/ pemisahan/ penggabungan bidang disertai nomor dan tanggal apabila diperlukan.

f. Data surat ukur

Didalamnya berisi informasi tentang tanggal surat ukur diresmikan, nomor surat ukur dan luas tanah dalam surat ukur.

g. Identitas pemegang hak

Didalamnya berisi nama dan identitas pihak yang memiliki atau memegang hak atas tanah (perorangan, badan hukum, atau instansi pemerintah) dan informasi identitas sesuai dokumen resmi (KTP).

h. Pembukuan

Didalamnya memuat informasi mengenai tanggal pembukuan nama tempat wilayah kepala kantor pertanahan

i. Penerbitan sertipikat

Didalamnya memuat informasi berupa tanggal penerbitan dan tanda tangan dari kepala kantor pertanahan setempat yang menyatakan penerbitan sertipikat.

j. Hak – hak yang membebani tanah

Didalamnya berisi tentang informasi catatan beban hukum seperti, hak tanggungan, hak sewa, atau fidusia yang akan mempengaruhi status tanah.

k. Peristiwa hukum atau perbuatan hukum berkaitan dengan tanah tersebut

Didalamnya berisi mengenai informasi tentang semua perubahan hak atas tanah, seperti peralihan hak, seperti jual-beli, hibah, warisan atau perubahan jenis hak lainnya.

l. Penunjuk

Didalamnya berisi keterangan mengenai jenis kegunaan bidang tanah dan keterangan sertipikat.

m. Catatan pendaftaran

Didalamnya memuat informasi mengenai tanggal dan nomor registrasi pendaftaran tanah.

Data fisik dan data yuridis dalam buku tanah saling melengkapi satu sama lain. Data fisik yang menggambarkan situasi tanah secara nyata, sedangkan data yuridis mencatat status hukum dan hak-hak yang melekat pada tanah tersebut, kombinasi dari keduanya memberikan Gambaran jelas mengenai suatu bidang tanah.

B. Surat Ukur

Surat ukur merupakan salah satu bagian terpenting dalam sertipikat. Surat ukur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan dokumen yang didalamnya memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraiannya. Surat ukur adalah dokumen resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang memuat hasil pengukuran tanah secara rinci. Surat ini merupakan bagian penting dalam proses pendaftaran tanah dan menjadi dasar penerbitan sertipikat tanah. Surat ukur bisa berupa kutipan atau salinan gambar bidang tanah dari peta pendaftaran. Surat ukur menyajikan informasi tekstual mengenai lokasi bidang tanah dan informasi geografis bidang tanah yang biasanya berisi keterangan mengenai letak, luas, batas bidang tanah yang sudah terdaftar, keterangan ada tidaknya bangunan di atas tanah tersebut, serta keadaan bidang tanah, seperti contoh keadaan bidang tanah berupa sebidang tanah pertanian, tanah kering, Perkebunan,

tanah rawa atau sebagainya yang dimuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Letak yang dimaksud dalam surat ukur memuat tentang letak suatu bidang tanah yang didalamnya berisi keterangan mengenai Provinsi, Kabupaten/ kota, Desa/ Kelurahan, dan Kecamatan dimana bidang tanah itu berada. Sedangkan batas yang dimaksud dalam surat ukur wujud nyatanya biasa berupa pohon, bilah kayu, pipa besi, semen cor atau sebagainya yang diatur dalam Pasal 22 PMNA/ KBPN Nomor 3 Tahun 1997. Penetapan batas ditunjukkan oleh pemilik tanah sebagai pihak yang memiliki bidang tanah yang kemudian akan disetujui oleh tetangga tanah yang berbatasan langsung dan akan ditetapkan oleh petugas ukur dari Kantor Petanahan setempat guna memenuhi asas Kontradikur. Asas kontradikur merupakan cara yang digunakan untuk menentukan batasan bidang tanah yang dilakukan dengan meminta persetujuan pada pemegang hak yang berbatasan langsung sehingga memperoleh kata sepakat sehingga didapatkan batas yang sebenarnya. Luas yang tercantum dalam surat ukur diperoleh dari ukuran total bidang tanah yang dinyatakan dalam satuan meter persegi (m^2).

Surat ukur diterbitkan atas dasar gambar ukur yang merupakan dokumen yang dibuat oleh petugas ukur yang didalamnya mencantumkan gambar suatu bidang tanah dan situasi sekitarnya serta data hasil pengukuran bidang tanah yang dilakukan di lapangan. Data hasil pengukuran itu berupa letak, batas, jarak, sudut, dan azimuth. Gambar ukur dibuat oleh petugas ukur bersamaan dengan pelaksanaan pengukuran

bidang tanah yang dimohon oleh pemilik tanah yang harus sesuai dengan data lapangan dan dilakukan sesuai dengan kaidah teknis kadastral dan kaidah yuridis, serta dalam proses pengukurannya memenuhi asas kontradiktur delimitasi dan asas publisitas. Data-data yang termuat dalam surat ukur antara lain:

a. Nomor surat ukur

Nomor surat ukur merupakan nomor unik yang tertulis dalam surat ukur sebagai indentifikasi resmi yang tercatat dalam buku tanah dan sertipikat tanah. Nomor surat ukur ini terdiri dari nomor menurut urutan waktu dibuatnya, nama desa, latak tanah, dan tahun pembuatannya, yang dipisahkan dengan garis miring (/). Untuk nama dedsa cukup mencantumkan kode desa/ kelurahan.

Contoh: 103/ 05/ 2024 (103 berarti nomor urut pembuatan surat ukur, 05 berarti kode desa/ kelurahan, 2024 berarti tahun pembuatan surat ukur)

b. Tanggal pengukuran

Berisi informasi tentang waktu dilakukannya pengukuran tanah untuk mencatat kapan data tersebut diperoleh.

c. Data penunjukan dan penetapan batas

Berisi informasi mengenai nama atau pihak yang menunjuk dalam hal ini pemilik tanah dan nama atau pihak yang menetapkan batas dalam hal ini petugas kantor pertanahan setempat.

d. Tanggal dan tahun penerbitan surat ukur

Berisi tanggal, bulan dan tahun penerbitan surat ukur

e. Luas bidang

Pada luas bidang biasanya ditulis luas bidang tanah dengan angka dan huruf yang ditulis dalam tanda kurung. Dinyatakan dalam satuan meter persegi (m^2) berdasarkan pengukuran aktual di lapangan

f. NIB (Nomor Identifikasi Bidang)

NIB biasanya terdiri dari 13 digit, misalnya 06.24.12.09.01238

g. Nomor Peta Pendaftaran dan nomor kotaknya

Pada Peta Pendaftaran biasanya ditulis nama peta yang menjadi referensi dalam pembuatan surat ukur, bisa berupa Peta Pendaftaran Sistem Koordinat Nasional atau Peta Sistem Koordinat Lokal. Nomor Peta Pendaftaran diisi dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB).

h. Letak tanah

Pada bagian “Letak tanah” biasanya diuraikan tentang data lokasi bidang yang terdiri dari Provinsi, Kabupaten/ Kota, Kecamatan, Desa/ Kelurahan.

i. Keterangan pengukur

Pada bagian ini diuraikan tentang nama petugas ukur, tanggal pengukuran yang diisi sesuai dengan waktu pelaksanaan pengukuran, dan tanda tangan petugas ukur

j. Batas bidang tanah

Pada bagian batas ini biasanya diuraikan tentang orang yang menunjukkan batas dan batas yang digunakan, misalnya kayu, besi, tembok, pagar dll, yang disertai dengan keterangan arah (utara, Selatan, timur, barat). Yang sesuai dengan Pasal 22 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.

k. Nomor gambar ukur serta keterangannya

Nomor gambar ukur diisi berdasarkan urutan lembar gambar ukur pada tahun berjalan yang diikuti dengan tahunnya. Format nomor gambar ukur adalah Nomor/ Tahun.

l. Peta atau sketsa bidang tanah

Berisi Gambaran visual tentang bentuk dan ukuran bidang tanah yang dilengkapi dengan skala dan arah mata angin. Sketsa ini membantu memvisualisasikan Lokasi dan bentuk tanah secara akurat.

m. Keadaan tanah

Pada bagian ini biasanya ditulis penggunaan tanah pada waktu diadakan pengukuran batas bidang tanah.

n. Tanda tangan dan cap resmi

Surat ukur ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, biasanya kepala kantor pertanahan setempat di sebelah kiri serta dilengkapi cap resmi dan di sebelah kanan adalah tanda tangan dari kepala seksi survei dan pemetaan

o. Catatan atau kolom perubahan

Didalamnya berisi kolom yang mencatat perubahan haka tau kondisi tanah seperti pemecahan, penggabungan, atau peralihan hak.

Kaidah kadastral dan kaidah yuridis merupan dua aspek utama yang mejadi dasar dalam pengelolaan dan pendaftaran tanah. Kedua aspek ini saling berkaitan satu sama lain dalam menentukan status kepemilikan tanah secara sah serta menggambarkan Lokasi dan batas-batas secara akurat. Kaidah kadastral merupakan kaidah yang berkaitan dengan pengukuran, pemetaan, dan pencatatan tanah untuk kepentingan administrasi pertanahan. Kaidah ini berkaitan dengan bidang survei dan pemetaan yang mengatur urusan teknis dalam system pertanahan. Kaidah yuridis merupakan kaidah yang berkaitan dengan aspek hukum pertanahan yang mana mengatur tentang kepemilikan tanah serta hak-hak yang melekat pada tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan.²⁶

Asas kontradiktur delimitasi dan asas publisitas merupakan asas yang menjadi dasar dalam pengukuran, pemetaan, serta pengakuan hukum atas kepemilikan tanah. Asas kontradiktur delimitasi adalah prinsip dalam pengukuran dan penetapan batas tanah yang melibatkan pemilik tanah yang bersangkutan serta para pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan bidang tanah yang dimaksud. Asas kontradiktur delimitasi dimaksudkan

²⁶ Agus Siswanto, *“Perlindungan Hukum Terkait Perbedaan Luas Faktual Dalam Pengukuran Oleh Petugas Ukur Terhadap Luas Yang Tercantum Di Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Surakarta”*, *Dinamika Hukum*, Vol 10, No 2, (2019), hlm. 7

guna memastikan bahwa batas tanah sesuai dengan kesepakatan semua pihak terkait, mencegah terjadinya konflik batas tanah dikemudian hari, serta memberikan kepastian hukum mengenai luas dan batas tanah. Sedangkan asas publisitas adalah prinsip dalam system pertanahan yang menekankan bahwa data pertanahan khususnya mengenai kepemilikan, hak-hak atas tanah, dan perubahan status harus dapat diakses oleh semua masyarakat. Asas publisitas ini diperlukan guna memberikan transparansi dalam kepemilikan hak atas tanah dan melindungi masyarakat dari potensi penipuan dan sengketa tanah.²⁷

Surat ukur dibuat oleh Satgas Pengukuran dan Pemetaan dalam hal pendaftaran tanah sistematis, sedangkan untuk pendaftaran tanah sporadis surat ukur dibuat oleh Petugas Pengukuran atau yang ditunjuk. Apabila dalam pengukuran dan pemetaan bidang tanah dibuat oleh pihak ketiga maka pembuatan surat ukur juga dibuat oleh pihak ketiga tersebut. Pengawasan pelaksanaan pembuatan surat ukur dilaksanakan oleh Wakil Ketua 1 pada pendaftaran tanah sistematis, sedangkan untuk pendaftaran tanah sporadis pengawasan, pelaksanaan, pembuatan surat ukur dilakukan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau petugas yang ditunjuk. Sedangkan pengesahan surat ukur pada pendaftaran tanah sistematis dilakukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Seksi Pengukuran dan pengesahan surat ukur untuk pendaftaran tanah sporadis

²⁷ Atindriya Hastungkara, "Perlindungan Hukum Atas Perbedaan Luas Faktual Dengan Surat Ukur Pada Sertipikat Hak Atas Tanah", *Lex Journal: Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 01, No. 2, (2017), hlm. 13

pengesahan surat ukur dilakukan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik pertamanya dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagai berikut:

1. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Pembuatan peta data pendaftaran merupakan peta yang memuat titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis seperti sungai, jalan, bangunan, dan batas-batas fisik bidang tanah. Ketentuan lebih lanjut mengenai hal tersebut diatur dalam Pasal 13 PMNA/ KBPN Nomor 3 Tahun 1997, yang berbunyi:

- a. Peta dasar pendaftaran dibuat dengan skala 1 : 1000 atau lebih besar untuk daerah pemukiman, dan 1 : 2.500 atau lebih besar untuk daerah pertanian, serta 1 : 10.000 untuk daerah Perkebunan besar.
- b. Peta dasar pendaftaran bisa berupa peta garis atau peta foto
- c. Peta dasar pendaftaran dibuat dengan mengikatkan ke titik dasar teknik nasional.
- d. Peta dasar pendaftaran yang masih berada dalam sistem koordinat lokal harus ditransformasikan ke titik dasar teknik nasional.

2. Penetapan Batas-Batas Bidang Tanah

Penetapan batas bidang tanah diatur dalam Pasal 19 PMNA/ KBPN Nomor 3 Tahun 1997, yang berbunyi:

a. Untuk keperluan penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

a) Pemohon yang bersangkutan dalam pendaftaran secara sporadic atau;

b) Pemegang hak atas bidang tanah yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur atau gambar situasi atau surat ukur atau gambar situasinya sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dan pihak yang menguasai bidang tanah yang bersangkutan, dalam pendaftaran tanah secara sistematis, diwajibkan menunjukkan batas—batas bidang tanah yang bersangkutan, dan apabila sudah ada kesepakatan mengenai batas tersebut dengan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan langsung, memasang tanda-tanda batasnya.

Penetapan batas bidang tanah juga diatur dalam Pasal 22 PMNA/ KBPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa tanda batas yang dipergunakan untuk bidang tanah bisa berupa pipa besi, pipa paralon, kayu, pohon, tugu dari bata/ batako atau beton.

3. Pengukuran Bidang Tanah

Pengukuran bidang tanah merupakan proses yang dilakukan untuk memastikan letak, batas satu atau beberapa bidang tanah berdasarkan permohonan pemilik tanah atau calon pemilik tanah yang baru yang letaknya saling berbatasan atau terpencar dalam satu desa/ kelurahan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah. Pasal 25 PMNA/ KBPN Nomor 3 Tahun 1997 menjelaskan bahwa:

- a. Pengukuran bidang tanah pada prinsipnya dilaksanakan dalam sistem koordinat nasional.
- b. Apabila pengukuran bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mungkin dilaksanakan dalam sistem koordinat nasional, maka pengukuran tersebut dilaksanakan dengan menggunakan sistem koordinat local.

Pasal 27 PMNA. KBPN Nomor 3 Tahun 1997 menjelaskan bahwa untuk daerah yang sudah tersedia peta dasar pendaftaran yang berupa peta garis, pengukuran bidang tanah diikatkan dengan titik dasar teknik nasional dan atau detail-detail lainnya yang ada dan mudah diidentifikasi di lapangan dan di petanya. Hasil dari pengukuran dan perhitungan luas tanah maka akan ditemukan luas keseluruhan suatu bidang tanah yang akan didaftarkan. Produk akhir dari pengukuran bidang-bidang tanah adalah berupa peta

pendaftaran tanah yang dibuat desa demi desa secara utuh dan dilengkapi dengan daftar subjek hak atas tanah.

4. Pemetaan dan Pembuatan Peta Pendaftaran

Pemetaan dan pembuatan peta pendaftaran tanah merupakan peta yang didalamnya menggambarkan bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah. Secara hukum peta pendaftaran tanah sudah mempunyai kekuatan pembuktian karena batas-batas bidang tanah telah ditetapkan dan diukur dengan memperhatikan asas kontradiktur delimitasi sehingga dengan demikian secara hukum bidang tanah yang sudah ada peta pendaftaran tanah akan memudahkan dalam hal pengembalian tanda-tanda batas jika sewaktu-waktu dibutuhkan. Asas Kontradiktur Delimitasi adalah sebuah norma yang digunakan dalam Pendaftaran Tanah dengan mengupayakan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya.

Metode yang digunakan untuk menentukan batasan tanah yaitu dengan cara kontradiktur (*Contradictore Deeknifatrie*), yang artinya penetapan batas dilakukan atas persetujuan para pemegang

hak yang berbatasan langsung dengan bidang tanah pemohon dan telah mendapatkan kata sepakat sehingga batas yang diukur dan dipetakan merupakan batas yang sebenarnya serta hasil usaha penetapan.

5. Pembuatan Daftar Tanah

Pembuatan daftar tanah merupakan proses penyusunan dokumen dalam bentuk daftar dengan sistem penomoran yang didalamnya memuat identitas bidang tanah.

6. Pembuatan Surat Ukur

Pembuatan surat ukur merupakan proses penyusunan dokumen yang didalamnya akan memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraiannya, sebagaimana tercantum dalam Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dan dibukukan dalam daftar tanah
- b. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri.

C. Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat hak atas tanah merupakan dokumen yang menjadi alat pembuktian atas suatu kepemilikan hak atas tanah. Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa sertipikat sebagai surat tanda

bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, yang didalamnya terdiri dari data fisik dan data yuridis yang dianggap benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti lain yang dapat berupa sertipikat atau selain sertipikat. Pasal 19 ayat (1) huruf C Undang-Undang Pokok Agraria apabila dijabarkan memiliki maksud bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dimana didalamnya memuat data fisik dan data yuridis. Selama data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah dan tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar tanpa perlu bukti tambahan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak serta sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai macam hak, subjek hak maupun tanahnya. Meskipun dalam UUPA tidak pernah disebutkan sertipikat tanah, tetapi dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c disebut “surat tanda bukti” yang sudah biasa diartikan dalam kehidupan sehari-hari sebagai sertipikat tanah.²⁸

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa sertipikat terdiri dari Salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik berupa surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria/ Kepala Badan

²⁸ Mhd.Yamin Lubis & Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan Kedua, (Bandung: CV.Mandar Maju, 2010), hlm 203.

Pertanahan Nasional.²⁹ Pasal 15 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftarkan dinamakan sertipikat yaitu merupakan salinan buku tanah dan suat ukur yang dijahit menjadi satu Bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.³⁰ Peraturan pelaksana dalam ketentuan Pasal 1 ayat 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertipikat merupakan surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang-Undang Pokok Agraria untuk Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah.

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memperkuat aturan-aturan sebelumnya dengan dinyatakan bahwa:

- a. Ayat (1): sertipikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

²⁹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hlm.123.

³⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Pramedia Group, 2014), hlm. 42-43.

- b. Ayat (2): dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 digunakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pasal 32 ayat (2) terkhusus disebutkan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama seseorang atau badan hukum apabila selama 5 tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu pihak yang bersangkutan tidak melakukan tuntutan atau mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan hak atas atau penerbitan sertipikat.

Sertipikat secara etimologi bersal dari Bahasa Belanda "*Certificate*" yang artinya adalah surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan sesuatu. Jadi sertipikat tanah itu merupakan surat keterangan yang membuktikan adanya hak seseorang atas suatu bidang tanah atau dokumen

yang secara resmi dibuat oleh instansi berwenang dimana isinya menyatakan bahwa seseorang mempunyai hak atas bidang-bidang tanah tertentu.³¹ Menurut kamus Bahasa Indonesia (KBBI) sertipikat berarti surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atau keadian,³² sehingga makna kata sertipikat tanah seperti halnya sertipikat yang lain, yaitu sebagai surat tanda bukti kepemilikan tanah. Sertipikat dapat pula dikatakan sebagai suatu dokumen formal yang dijadikan tanda dan instrument yuridis adanya hak kepemilikan atas suatu barang atau benda. Dalam konsep hukum barang atau benda ini dibedakan menjadi dua (2) benda bergerak dan benda yang tidak bergerak.³³

Menurut Ali Achmad Chomsah, yang dimaksud dengan Sertifikat adalah:³⁴

“Bahwa surat tanda bukti hak yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional”.

Yamin dan Rahim Lubis berpendapat bahwa sertipikat tanah merupakan surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa

³¹ *Ibid.*, hlm.204.

³² Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1990), hlm. 225

³³ R.Subekti, R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.*, (Jakarta: PradnyaParamita, 2008), hlm. 158-161.

³⁴ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II- Sertipikat dan Permasalahannya* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hlm. 122.

ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan kepemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.³⁵ Sertipikat tidak mempunyai arti apa-apa apabila diterbitkan oleh pihak atau lembaga yang tidak mempunyai kewenangan yang diberikan negara atau hukum untuk itu. Sertipikat mempunyai kekuatan yuridis apabila diterbitkan oleh lembaga yang memperoleh kewenangan untuk itu. Irawan Soerodjo juga berpendapat bahwa sertipikat tanah merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.³⁶

Menurut Urip Santoso, merujuk pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA memberikan pengertian hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.³⁷ Dimana Pasal 4 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk

³⁵ Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Mandar Maju, 2010), hml. 204.

³⁶ Irawan Soerodjo., *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta: Arloka, 2003), hlm. 76.

³⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm. 82.

kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Maria S.W. Sumardjono mengatakan hak atas tanah adalah sebagai suatu hubungan hukum didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lainnya.³⁸

Hak atas bidang tanah yang sudah didaftarkan akan dibuat Salinan dari buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat akan dijilid dengan kertas sampul sesuai dengan peraturan yang berlaku. Salinan dari buku tanah dan surat ukur tersebut dinamakan sertipikat.³⁹

Sertipikat tanah mempunyai fungsi untuk membuktikan adanya hak atas tanah dan subjek hak atas tanah. Pembuktian mengenai subjek dan objek hak atas tanah dapat dilihat melalui data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat tanah. Data fisik berisi keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah yang didaftarkan serta keterangan mengenai bangunan dan bagian-bagian yang ada di atasnya. Sedangkan data

³⁸ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 128.

³⁹ Efendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia suatu telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Edisi pertama*, Cetakan Pertama, (Jakarta: CV. Rajawali, 1986), hlm. 108.

yuridis memuat tentang keterangan status hukum bidang tanah yang didaftar, pemegang haknya, dan hak pihak lain serta hak-hak lain yang membebaninya.⁴⁰ Selain itu Sertipikat tanah memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah

Sertipikat tanah akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah bersangkutan. Kepastian hukum ini berarti dapat diketahui secara pasti dan jelas siapa pemegang hak atas tanah dan apa objek hak atas tanahnya. Jaminan perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang telah bersertipikat apabila ada pihak lain yang mengajukan gugatan dari pihak lain atas kepemilikan hak atas tanah yang dimaksud. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengamanatkan bahwa pendaftaran tanah dilakukan dengan tujuan memberikan kepastian hukum.⁴¹ Sehingga dengan memiliki sertipikat pemilik hak akan dapat dilindungi secara hukum.⁴²

Soedikno Mertokusumo menerangkan dengan adanya pernyataan kepemilikan, pemegang hak atas tanah memperoleh dua jenis kewenangan, yaitu:⁴³ Pertama, kewenangan umum memungkinkan pemegang hak untuk menggunakan tanah, termasuk bumi, air dan ruang di atasnya, sesuai dengan

⁴⁰ Andy, Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, (Surabaya: Laskbang Justitia, 2015), Hlm. 170.

⁴¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Pramedia Group, 2014), hlm. 19

⁴² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan), hlm. 472.

⁴³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta: Karunika Univeristas Terbuka, 2002), hlm. 445

kepentingan yang berkaitan langsung dengan penggunaan tanah tersebut, dengan batas yang ditetapkan oleh UUPA dan aturan lainnya. Kedua, kewenangan khusus memberikan hak kepada pemilik tanah untuk menggunakan tanahnya dengan jenis hak atas tanah yang dimilikinya.

Sertipikat tanah secara fisik terdiri dari empat bagian, yaitu sampul luar, sampul dalam, halaman pendaftaran pertama, dan surat ukur. Sampul luar dinyatakan sebagai cover yang dibagian Tengah kiri terdapat stiker dengan gambar burung garuda dengan tulisan Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia yang mengelilingi gambar burung garuda. Sampul dalam ini memuat jenis hak dan nomor haknya, letak bidang tanah dan nomor sertipikat. Halaman pendaftaran pertama yang berisi Sembilan ruang, yaitu:

- 1) Jenis , nomor dan berakhirnya hak
- 2) Nomor identifikasi bidang tanah (NIB) dan letak tanah
- 3) Asal hak
- 4) Dasar pendaftaran
- 5) Nomor dan tanggal surat ukur, serta luas bidang tanah
- 6) Nama pemegang hak dan tanggal lahir/ akta pendirian
- 7) Tanggal pembukuan
- 8) Tanggal penerbitan sertipikat
- 9) penunjuk

halaman ketiga dan keempat berisi tentang kolom dengan judul Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya, yang teridi

dari tiga (3) kolom yaitu, kolom pertama berjudul Sebab Perubahan, tanggal Pendaftaran, dan Nomor Daftar Isian, kolom kedua berjudul nama yang berhak dan pemegang hak lainnya, dan kolom ketiga berjudul Tanda tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor.

Salinan surat ukur dibuat dalam dua lembar. Halaman pertama berisikan Nomor Sertipikat, Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB), Nomor Surat Ukur, Letak Bidang Tanah (yang rincikan dengan keterangan Provinsi, Kabupaten/ Kota, Kecamatan, Desa/ Kelurahan), Nomor Peta Pendaftaran, Keadaan Tanah, Tanda-Tanda Batas, Luas, serta Penunjukkan dan Penetapan Batas. Halaman kedua berisi peta fisik bidang tanah dan batas-batas bidang tanah yang diauraikan dalam surat ukur dengan gambar menggunakan garis hitam yang lebih tebal dengan skala tertentu. Halaman ketiga berisikan hal lain-lain, Nomor Daftar Isian dan dua (2) buah tanda tangan beserta tanggal dan cap basah untuk menyatakan penerbitan seripikat. Tanda tangan sebelah kiri oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat yang disertai dengan cap basah dan sebelah kanan tanda tangan oleh Kepala Seksi Survei dan Pemetaan.

Macam-macam sertipikat hak atas tanah yang dapat dimohonkan di Kantor Pertanahan ditentukan oleh subjek hak atas tanah dan tujuan penggunaan objek atas tanah, hal tersebut harus sesuai dengan ketentuan hukum.⁴⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa

⁴⁴ S. Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: PT Grasindo, 2005), hlm. 21.

sertipikat yang dapat dimohonkan diantaranya adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.⁴⁵

1) Sertipikat Hak Milik

Sertipikat hak milik merupakan dokumen yang didalamnya menyajikan bukti kepemilikan suatu bidang tanah. Sertipikat hak milik ini memungkinkan pemiliknya untuk memiliki, memakai, dan menikmati apa yang dihasilkan oleh tanah tersebut secara terus-menerus. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dijelaskan bahwa hak milik adalah hak secara turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah.

Sertipikat hak milik merupakan jenis sertipikat tanah yang memberikan kepemilikan secara penuh atas suatu tanah, dengan adanya SHM pemilik tanah akan memiliki hak untuk mendapatkan manfaat dari tanah yang dimilikinya. Manfaat tersebut dapat digunakan untuk membangun bangunan dan mendapatkan keuntungan dari penggunaan tanah untuk keperluan lain. Sertipikat hak milik tidak mempunyai batas yang ditentukan dan dapat diturunkan kepada ahli waris.

Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Negara (Permen) Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun

⁴⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 317.

1999 dinyatakan bahwa hak milik dapat dipunyai oleh setiap warga negara Indonesia tanpa menyebutkan perbedaan suku atau etnis. Ketentuan selanjutnya dapat dibagi menjadi sebagai berikut:⁴⁶

- a. Badan hukum yang dibentuk berdasarkan peraturan pemerintah.
- b. Warga negara Indonesia
- c. Warga negara asing berdasarkan peristiwa perkawinan dengan harta Bersama dan hak yang dialihkan melalui warisan tanpa surat wasiat.
- d. Badan hukum lainnya berdasarkan Pasal 21 ayat (2) UUPA dan PP No. 38 Tahun 1963 serta Permen Agraria No. 2 tahun 1960 adalah bank-bank milik negara dan badan keagamaan dan sosial.

2) Sertipikat Hak Guna Usaha

Sertipikat hak guna usaha merupakan dokumen resmi yang diberikan kepada Masyarakat atau badan hukum sebagai pemegang hak. Sertipikat hak guna usaha memberikan izin kepada pemegang sertipikatnya untuk melakukan pengelolaan tanah milik negara selama periode tertentu sesuai dengan masa berlaku serupikat tersebut. Pengelolaan tersebut biasanya dibidang pertanian, perikanan, peternakan, dan bisnis.

⁴⁶ Op. Cit, hlm. 21

Pasal 28 ayat (1) dan (2) dijelaskan terkait hak guna usaha itu sendiri, yaitu:

- (1) Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
- (2) Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.

Pasal 28 diatas dapat disimpulkan bahwa secara umum sertipikat hak guna usaha dapat diberikan kepada subjek dengan luas paling sedikit 5 hektar dan maksimal 25 hektar dengan masa berlaku sertipikat 25 tahun dan bisa dilakukan perpanjangan sebanyak 25 tahun. Pasal 28, 29 dan 30 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa sertipikat hak guna usaha dapat dibebani hak tanggungan yang memungkinkan untuk dialihkan, dipindahtangankan, dan dijadikan jaminan hutang. pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 menyatakan bahwa badan hukum mendapatkan HGU minimal 5 hektar dan untuk perpanjangannya juga sama sedangkan untuk luas maksimum diatur lebih lanjut dalam hukum masing – masing ditetapkan oleh Menteri.

Sertipikat hak guna usaha apabila sudah tidak digunakan atau dikelola oleh pemegang selama jangka waktu 12 tahun maka pemegang hak tersebut harus mengalihkan sertipikat hak guna

usaha tersebut kepada pemerintah atau pihak lain. Apabila pengalihan tidak dilakukan, maka hak guna usaha tersebut akan dihapus secara hukum. Tetapi untuk property yang ada di atasnya seperti bangunan, tanaman, dan barang lain yang berada dalam wilayah HGU tersebut akan menjadi tanggung jawab pemegang HGU sebelumnya dan akan diganti rugi oleh negara. Nilai Ganti rugi akan ditentukan oleh negara.

3) Sertipikat Hak Guna Bangunan

Sertipkat hak guna bangunan merupakan jenis dokumen yang diberikan pemerintah kepada pemegang haknya sebagai wewenang untuk memilik dan mendirikan property. Sertipkat hak guna bangunan ini digunakan sebagai bukti kepemilikan Gedung atau bangunan yang berada di atas lahan yang dipunyai oleh orang lain. Sehingga pemilik sertipkat hak guna bangunan kepemilikannya hanya sebatas pada bangunan yang berada di atas lahan tersebut. Pasal 35 Undang -Undang Pokok Agraria dijelaskan bahwa Penggunaan bangunan yang berdiri di atas tanah yang bukan miliknya memiliki jangka waktu paling lama 30 tahun dan jangka waktu ini bisa diperpanjang kembali atas permintaan pemegang hak dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun dan juga HGB ini bisa dialihkan dengan syarat – syarat tertentu.

4) Sertipikat Hak Pakai

Sertipikat hak pakai merupakan jenis dokumen yang memberikan izin kepada pihak-pihak tertentu baik itu masyarakat ataupun badan hukum sebagai subjek hukum untuk menggunakan lahan milik negara atau pemerintah daerah setempat. Pemilik sertipikat hak pakai akan mendapatkan hak untuk memanfaatkan tanah tersebut selama periode waktu tertentu. Sertipikat hak pakai dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan hak untuk mengambil hasil atas tanah yang digunakan.

Sertipikat hak pakai dalam proses pendaftarannya akan menghasilkan sertipikat hak atas tanah. Sertipikat tanah ini merupakan dokumen yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional untuk menegaskan kepemilikan serta hak seseorang atas suatu tanah secara sah di mata hukum dengan status hukum yang dapat dipastikan kebenarannya serta dapat dipertanggungjawabkan dikemudian hari apabila terjadi masalah dikemudian hari.

Sertipikat tanah mempunyai manfaat dalam kehidupan sehari-hari, tidak hanya berdampak bagi pemilik tanah secara personal tetapi juga mempunyai manfaat bagi pemerintah. Berikut penjelasan mengenai manfaat sertipikat tanah:

1. Manfaat bagi pemegang hak atas tanah

- Memberikan rasa aman dan tentram bagi pemilik hak atas tanah

- Pemilik hak atas tanah dapat mengetahui dengan jelas data fisik dan data yuridis dari bidang tanah yang dimilikinya
 - Memudahkan apabila ingin melaksanakan peralihan hak
 - Harga bidang tanah menjadi lebih tinggi apabila dilengkapi sertipikat
 - Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan
 - Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru
2. Manfaat bagi pemerintah
- Mewujudkan tertib administrasi dibidang pertanahan dalam salah satu program Catur Tertib Pertanahan
 - Memudahkan kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam hal Pembangunan
 - Dapat mengurangi sengketa dibidang pertanahan
3. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditur
- Pembeli atau kreditur dapat mengetahui dengan jelas informasi data fisik dan data yuridis bidang tanah yang akan menjadi obyek perbuatan hukum.

D. Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah

Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian hukum merupakan perihal (keadaan) pasti (sudah tetap), ketentuan, ketetapan. Sedangkan pengertian hukum merupakan perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Kepastian hukum

merupakan ketentuan atau ketetapan yang dibuat oleh perangkat hukum suatu negara yang mampu memberikan jaminan atas hak dan kewajiban setiap warga negara.⁴⁷ Secara gramatikal, kepastian berasal dari kata “pasti” yang artinya sudah tetap, mesti, dan teratur.

Radbruch memaknai “kepastian hukum dengan kondisi dimana hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus di taati”. Hukum bertugas dalam menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam suatu masyarakat. Kepastian hukum merupakan salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk hukum tertulis. Fence M. Wantu menyatakan bahwa hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang.⁴⁸

Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat digunakan sebagai pedoman bagi masyarakat. Pengertian kepastian hukum dapat dimaknai sebagai adanya kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya peraturan yang ada di masyarakat supaya tidak menimbulkan kesalahan tafsir. Kepastian hukum menurut Van Apeldoorn adalah: (a) berarti hal yang dapat ditentukan dari hukum, dalam hal-hal yang konkrit. Pihak- pihak pencari keadilan ingin mengetahui apakah hukum dalam suatu keadaan atau hal tertentu, sebelum ia memulai dengan perkara. (b) berarti

⁴⁷ Bagir Manan dan Kuntanan Magnar, *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara*, (Bandung: PT. Alumni, 2017). Hlm. 23.

⁴⁸ Fence M. Wantu, “*Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim*”, *Jurnal Berkala Mimbar Hukum*, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Vol. 19 No.3 (Desember 2021), hlm. 54.

pula keamanan hukum, artinya melindungi para pihak terhadap kesewenang-wenangan hakim.⁴⁹

Kepastian hukum merupakan jaminan bahwa akan dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya, dan bahwa putusan dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Kepastian hukum adalah perlindungan yuristisiable terhadap tindakan sewenang-wenang yang dapat diartikan bahwa seseorang akan mendapatkan sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo bahwa kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam melakukan penegakan hukum, yaitu merupakan yustiable terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Guru Besar di Standford University yang bernama Lawrence M. Wriedman berpendapat bahwa untuk mewujudkan “kepastian hukum” minimal harus didukung dengan unsur-unsur substansi hukum, aparaturnya hukum, dan budaya hukum. Dengan adanya kepastian hukum seseorang akan mendapatkan sesuatu yang diharapkan yaitu dengan merujuk pada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten, dimana dalam pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.⁵⁰

⁴⁹ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hlm. 178.

⁵⁰ Bagir Manan dan Kuntanan Magnar, *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara*, (Bandung: PT. Alumni, 2017). Hlm. 26.

Konsep kepastian hukum menurut Maria S.W. Sumardjono yaitu, bahwa “secara normative, kepastian hukum memerlukan tersedianya seperangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional maupun mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten serta konsekuen dengan sumber daya manusia sebagai pendukungnya.”⁵¹ Menurut Bisdan Sigalingging bahwa “antara kepastian substansi hukum dan kepastian penegakan hukum seharusnya sejalan, tidak boleh hanya kejelasan saja”.⁵²

kepastian hukum menandakan bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati, tidak hanya terhadap bagaimana peraturan tersebut dilaksanakan, akan tetapi bagaimana norma-norma atau materi muatan dalam peraturan tersebut memuat prinsip-prinsip dasar hukum. Peraturan perundang-undangan sebagai sebuah norma (hukum) tertulis, dalam konteks negara hukum Indonesia menjadi landasan bagi penyelenggaraan negara dan sebagai pedoman.⁵³

⁵¹ Maria S.W. Sumardjono, “*Hukum Yang Jelas dan Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti*”, Makalah disampaikan dalam seminar kebijaksanaan baru di bidang pertanahan, dampak dan peluang bagi bisnis properti dan perbankan, Jakarta, 6 Agustus 2017, hlm. 12

⁵² Bagir Manan dan Kuntanan Magnar, *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara*, (Bandung: PT. Alumni, 2017). Hlm. 42.

⁵³ Khudzaifah Dimiyati, *Teoritisasi Hukum Studi tentang Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945-1990*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2015), Hlm. 14.

Kepastian hukum menurut pendapat Jan Michiel Otto dalam buku yang ditulis oleh Adrian Sutedi, menyatakan bahwa untuk menciptakan kepastian hukum haruslah memenuhi syarat syarat sebagai berikut:⁵⁴

- 1) Ada aturan hukum yang jelas dan konsisten
- 2) Instansi pemerintahan menerapkan aturan hukum secara konsisten, tunduk dan taat terhadapnya
- 3) Masyarakat menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan hukum tersebut
- 4) Hakim hakim harus bersikap mandiri, tidak berpihak dan harus menerapkan aturan hukum yang konsisten serta jeli dalam menyelesaikan sengketa hukum
- 5) Putusan pengadilan secara konkrit dilaksanakan

Berkaitan dengan arti penting kepastian hukum dalam hal penguasaan tanah maka Negara Indonesia melalui Peraturan Perundang-Undangan Agraria mengatur tentang pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maka dibuat penjelasan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah dan sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat dalam instrumen pertanahan. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 merupakan peraturan pertama yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

⁵⁴ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 27.

Tujuan dibuatnya Undang-Undang Pokok Agraria sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum sebagai berikut:

a. Dasar Kenasionalan.

Meletakkan dasar-dasar penyusunan hukum agraria nasional, yang akan digunakan sebagai alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani dalam rangka Masyarakat yang adil dan Makmur,

b. Dasar Kesatuan dan Kesederhanaan.

Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.

c. Dasar Kepastian Hukum.

Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat

Tujuan ketiga diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat atas suatu bidang tanah. Sehubungan dengan hal tersebut, Muchsin dkk menyatakan bahwa, pendaftaran tanah yang bersifat *rechcadaster* dan melakukan konversi hak-hak atas tanah yang berasal dari hukum agrarian lama menurut hak-hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan hukum agraria nasional merupakan usaha untuk memberikan kepastian hukum. Pendaftaran tanah dalam UUPA diatur mulai dari Pasal

19, sedangkan untuk konversi hak-hak atas tanah diatur dalam dictum kedua UUPA tentang ketentuan-ketentuan konversi.⁵⁵

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1950 diatur tentang ketentuan pokok pendaftaran tanah yang dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah maka diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah
- 2) Pendaftaran tersebut dalam Pasal 1 ayat ini meliputi:
 - a. Perpetaan, pengukuran dan pembukuan tanah
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara Indonesia dan Masyarakat, keperluan lalu-lintas ekonomi sosial serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri.
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur mengenai biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mendapatkan kepastian hukum diatur sedemikian rupa dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, serta

⁵⁵ Muchsin dkk, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, (Bandung: Refika Aditama, 2007), hlm. 54.

peraturan lain yang terkait dengan pendaftaran tanah. Pemegang hak tanah akan mendapatkan kepastian hukum dengan cara mendaftarkan tanahnya. Dengan melaksanakan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah dapat mengetahui status hukum, letak, luas, batas-batas tanah dan sebagainya terhadap tanah yang dimiliki. Untuk menjamin hak-hak atas tanah Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan mengharuskan para pemilik tanah mendaftarkan hak-hak atas tanahnya guna mendapatkan surat kepemilikan hak tanah berupa sertifikat, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa:

- 1) Pendaftaran tanah dilakukan dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Pendaftaran tanah dilakukan guna melaksanakan fungsi informasi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 huruf b dengan menyediakan data fisik dan data yuridis dari bidang tanah yang sudah terdaftar dan terbuka untuk umum
- 3) Pendaftaran tanah dilakukan guna mencapai tertib administrasi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, dimana setiap informasi bidang tanah baik berupa peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik wajib didaftarkan.

Sertipikat tanah dalam konstruksi yuridis merupakan dokumen formal yang dibuat oleh instansi negara yang digunakan sebagai tanda atau instrument yuridis bukti kepemilikan hak atas tanah. Sertipikat tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Maka dari itu dengan memiliki sertipikat tanah pemegang hak atas tanah akan memiliki kepastian hukum yang berkenaan dengan subjek hak meliputi orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, jenis hak atas tanah yang dimilikinya, dan objek hak atas suatu bidang tanah berupa Lokasi tanah itu berada, batas tanah serta luas tanah yang dimiliki. Dengan kepastian hukum tersebut pemilik tanah dapat memiliki perlindungan hukum agar tanah yang dimilikinya terhindar dari gugatan pihak lain dan menghindari sengketa dengan pihak lain.

Konstruksi hukum mengenai sertipikat tanah dan kekuatan pembuktiannya dapat dipahami melalui beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan, yaitu:

- Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa, (1) guna menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. (2) pendaftaran tanah dalam ayat (1) pasal ini meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, dan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang

berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa negara akan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak atas kepemilikan suatu bidang tanah yang sudah terdaftar.

- Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa, sertipikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai kebenaran data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang termuat dalam surat ukur dan buku tanah bidang tanah yang bersangkutan. Dalam pasal ini menjelaskan bahwa sertipikat menjamin kepastian hukum mengenai subjek pemegang hak atas tanah, kepastian hukum mengenai Lokasi dan batas bidang tanah, kepastian hukum mengenai luas bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak-hak yang membebani bidang tanah tersebut.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dari sisi hukum mempunyai kelemahan, yakni negara tidak menjamin mengenai kebenaran data fisik maupun data yuridis yang tertuang dalam sertipikat tanah serta tidak ada jaminan bagi pemilik tanah karena nantinya

sewaktu-waktu sertipikat yang dimilikinya bisa mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas terbitnya sertipikat tersebut. Namun kekuarangan dari Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah sudah dilengkapi dengan pasal berikutnya yaitu Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa dalam hal suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang mana tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat menuntut pelaksanaan hak atas tanah tersebut apabila dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan di pengadilan mengenai penguasaan hak atas tanah atau penerbita sertipikat yang dimaksud. Mengenai hal tersebut dapat diketahui bahwa dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan pemerintah tentang Pendaftaran Tanah terdapat 4 (empat) unsur penting, yaitu:

- 1) Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
- 2) Tanah yang disertipikatkan diperoleh dengan itikad baik
- 3) Tanah yang disertipikatkan dikuasai secara nyata
- 4) Dalam kurun waktu 5 (lima) tahun tanah yang sudah disertipikatkan tidak ada pihak lain yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat atau Kepala Kantor

Pertanahan atau pun mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mempermasalahkan penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat

Berbicara mengenai kepastian hukum sertipikat tanah tentu akan berhubungan dengan system publikasi pendaftaran tanah yang dianut suatu negara. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menganut system publikasi pendaftaran tanah yang bersifat negative. System publikasi negative merupakan system pendaftaran tanah dimana sertipikat tanah yang diterbitkan bukan merupakan jaminan mutlak atas kepemilikan tanah, atau bisa juga berarti sertipikat tanah hanya berupa surat tanda yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti yang bersifat mutlak.⁵⁶ Penjelasan lebih lanjut mengenai hal ini berarti seseorang yang sudah memiliki sertipikat tanah, kepemilikannya masih dapat digugat di Pengadilan apabila ada pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut. Hal ini juga berarti bahwa data data yang tercantum dalam sertipikat tanah baik data fisik maupun data yuridis mempunyai kekuatan hukum karena bisa dijadikan sebagai alat bukti,⁵⁷ tetapi bukan sebagai alat bukti absolut yang menyatakan kepemilikan tanah. Kantor pertanahan sebagai Lembaga yang mencatat dan mengeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan yang kuat tetapi tidak dapat memberikan perlindungan hukum yang mutlak karena sewaktu

⁵⁶ *Op. Cit*, hlm. 45.

⁵⁷ Permana, I., Satya, G. A. D., dan Sudarsana, I. K. S., “*Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah*”, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 2, No. 5, (2014)

waktu sertipikat dapat dibatalkan jika terbukti terdapat kesalahan dalam penerbitan sertipikat atau terdapat sengketa hukum.

System publikasi pendaftaran tanah yang dianut dan digunakan oleh negara di berbagai belahan dunia ada 2 (dua) jenis yaitu system publikasi negative dan system publikasi positif. Perbedaan utama dari kedua system publikasi pendaftaran tanah ini adalah sampai mana perlindungan hukum diberikan kepada pihak yang beritikad baik, dalam hal apabila dapat dibuktikan bahwa hasil pendaftaran itu tidak benar.⁵⁸ System publikasi positif merupakan system publikasi pendaftaran tanah dimana data-data dalam sertipikat tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dianggap sebagai bukti kepemilikan yang kuat dan tidak dapat dibantah, kecuali terdapat bukti yang jelas mengenai kesalahan dalam penerbitannya. System publikasi positif ini memberikan tingkat kepastian hukum yang lebih tinggi bagi pemilik tanah dan meminimalisir terjadinya sengketa dikemudian hari. Hal ini berarti bahwa bagi nama yang terdaftar dalam buku tanah akan memperoleh hak yang tidak dapat diganggu gugat kecuali dikemudian hari terjadi pemalsuan.⁵⁹ System publikasi positif ini dianut oleh Negara Australia, Singapura, Jerman, Swiss, dan negara-negara Commonwealth.⁶⁰

Sistem publikasi negative merupakan sistem publikasi pendaftaran tanah dimana data-data dalam sertipikat tanah hanya sebagai alat bukti

⁵⁸ J.B. Daliyo, dkk. *Hukum Agraria I*, (Jakarta: PT Prenhallindo Jakarta, 2001), hlm. 81.

⁵⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah, Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta: Djambatan, 2008), hlm.80

⁶⁰ Ny. Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm. 84-85.

administrasi yang kuat tidak mutlak sehingga masih bisa diajukan pembatalan apabila ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya, hal inilah yang menyebabkan sistem publikasi negative lebih rentan untuk mendapatkan digugat dipengadilan. Hal ini berarti bahwa pendaftaran tanah menyebabkan mereka yang tidak berhak menjadi berhak atas suatu bidang tanah hanya karena namanya keliru dicatatkan sebagai pemilik tanah, sehingga mereka yang berhak atas tanah dapat menuntut untuk dilakukan pembenaran.⁶¹ Dalam sistem publikasi negatif negara hanya bertindak secara pasif dalam menerima apa yang telah dinyatakan oleh pihak yang mendaftarkan tanah tersebut.⁶² Sistem publikasi negatif ini dapat disimpulkan bahwa belum tentu seseorang yang namanya tertulis dalam sertipikat tanah sebagai pemilih tanah secara mutlak.

System publikasi pendaftaran tanah baik positif maupun negative mempunyai kelebihan dan kekurangannya masing masing. Kelebihan system publikasi positif diantaranya adalah adanya kepastian hukum bagi setiap pemegang sertipikat, adanya peran aktif dari pejabat pendaftaran tanah untuk meminimalisir terjadinya sengketa, dan menaeknisme penerbitan sertipikat yang dapat dengan mudah diakses oleh masyarakat. Sementara kelemahan system publikasi positif diantaranya adalah pemilik tanah yang sebenarnya akan kehilangan kepemilikan hak atas tanahnya karena tanah tersebut telah disertipikatkan atas nama pihak lain yang tidak dapat diubah

⁶¹ *Ibid*, hlm1 86.

⁶² *Ibid*, hlm. 87.

lagi, tentu untuk menyelesaikan permasalahan tersebut membutuhkan biaya yang tinggi dan wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administrasi. Kelebihan dari system publikasi negative diantara adalah pemegang yang sebenarnya akan mendapat perlindungan hukum dari pihak lain yang bukan sebagai pemilik tanah sejati, akan ada penyidikan riwayat tanah sebelum penerbitan sertipikat dan tidak adanya batasan waktu bagi pemilik tanah yang sebenarnya untuk menuntut hak nya yang telah didaftarkan pihak lain. Kelemahan system publikasi negative ini seperti tidak adanya kepastian atas keabsahan sertipikat karena setiap saat sertipikat dapat digugat atau dibatalkan, peranan pejabat pemerintahan yang pasif sehingga tidak mendukung kearah akurasi atau kebenaran data, serta mekanisme kerja pejabat pendaftaran tanah yang kurang transparan kepada Masyarakat.⁶³

Ny Arie S. Hutagalung mengatakan bahwa dalam praktiknya kedua system publikasi tersebut tidak pernah diterapkan secara murni. System publikasi positif memberikan beban berat bagi negara sebagai pendaftar, sehingga apabila terdapat kesalahan dalam pendaftaran tanah negara harus menanggung resiko atas kesalahan itu dan negara harus melakukan ganti rugi kepada pihak yang bersangkutan. Pada akhirnya negara harus menggunakan biaya yang mahal untuk pendaftaran tanah sehingga akan ada dana khusus yang keluar untuk menghadapi tuntutan jika terjadi

⁶³ *Ibid*, hlm. 88.

kesalahan dalam pendaftaran tanah.⁶⁴ Atas dasar hal itulah maka menjadi wajar apa bila system publikasi positif berlaku di negara negara maju yang memungkinkan terjaminnya kebenaran data-data dalam sertipikat tanah karena administrasi pertanahan mereka juga sudah baik dan tingkat perekonomian masyarakat yang sudah tinggi.

Berbicara mengenai pendaftaran tanah dengan tujuan untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum pasti berhubungan pula dengan system publikasi pendaftaran tanah yang berlaku di suatu negara. Negara indonesia menganut system publikasi pendaftaran tanah yang bersifat negative. System publikasi negative ini berarti negara tidak menjamin secara pasti kebenaran data-data yang disajikan dalam sertipikat tanah. Sistem publikasi negative ini menurut beberapa kalangan dinilai tidak memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat karena berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Sehingga system publikasi negative ini dianggap tidak seideal dengan system publikasi positive yang berlaku di beberapa negara maju.

System publikasi yang dianut oleh Negara Indonesia merupakan system publikasi negative. System publikasi negative adalah system pendaftaran tanah dimana negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis dalam sertipikat tanah. Hal ini sekilas menandakan bahwa Negara Indonesia tidak menjamin kepastian hukum dalam kegiatan

⁶⁴ *Ibid*, hlm. 89.

pendaftaran tanah. Pada dasarnya system publikasi negative yang dianut Indonesia bukanlah system publikasi yang tidak menajmin kepastian hukum. Hal ini karena system publikasi negative ini tidak selamanya tetapi hanya berlaku selama 5 tahun. System publikasi yang dianut Negara Indonesia tetap mengandung unsur positif, dimana pemerintah akan menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis setelah 5 tahun tanah didaftarkan. Pembatasan 5 tahun ini justru memiliki tujuan untuk memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang sebenarnya, sehingga dimungkinkan adanya gugatan oleh pihak yang merasa berhak dalam kurun waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat secara sah. Secara filosofis, system ini sangat sesuai dengan nilai hukum yang tumbuh dan di hidup dalam masyarakat, dimana tanah harus diperoleh dengan itikad baik, diduduki secara nyata dan melakukan pemeliharaan. Lebih lanjut ketentuan tersebut disempurnakan oleh hukum pertanahan nasional yaitu dengan melakukan pendaftaran hak atas tanah untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum. Sebaiknya bagi pihak yang merasa berhak atas tanah dan menguasai tanah tersebut secara nyata hendaknya menjaga dan melakukan pendaftaran tanah sehingga meskipun system di Indonesia yang berlaku adalah system publikasi negative tetap akan memberikan perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum akan tanah tersebut.

Sertipikat dalam perkembangannya sampai saat ini masih menimbulkan persoalan salah satunya adalah meskipun sertipikat tanah

telah mendapat pengakuan jaminan kepastian hukum dari Undang-Undang Pokok Agraria seperti yang tertuang dalam Pasal 19 ayat (1) tetapi sertipikat tanah masih belum bisa menjamin kepastian hukum bagi pemiliknya karena dalam peraturannya masih memberikan peluang bagi pihak lain yang merasa memiliki tanah yang dimaksud untuk dapat melakukan gugatan kepada pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat tanah secara keperdataan di Pengadilan atau bisa melakukan gugatan kepada Kepala Kantor Peranahan yang bersangkutan di Pengadilan Tata Usaha Negara. Selain itu pihak yang merasa dirugikan atas terbitnya sertipikat tanah dapat mengajukan gugatan yang berkaitan dengan teknis administrasi penerbitannya.⁶⁵

Bodie Harsono berpendapat bahwa system Publikasi Pendaftaran Tanah yang berlaku di Indonesia adalah system publikasi negative yang mengandung unsur positif, karena dengan sistem ini akan menghasilkan data- data sebagai tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (8) UUPA. Sedangkan apabila suatu negara menggunakan system publikasi negative secara murni tidak akan menggunakan system pendaftaran hak. Sehingga menurut Boedi Harsono system publikasi pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia adalah system negative yang mengandung unsur positif.⁶⁶ Sependapat dengan Bodie

⁶⁵ Purwaningdyah, M. W., & Wahyudi, A., *Konsep dasar administrasi dan administrasi pertanahan*, Jakarta: Modul, 2014)

⁶⁶ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hlm. 477.

Harsono, Mariam Badruzaman juga menyatakan bahwa system publikasi yang dianut oleh UUPA merupakan system campuran antara system publikasi negative dan system publikasi positif. Aspek stelsel negative terwujud dari perlindungan hukum bagi pemilik sejati hak atas tanah melalui asas *nemo plus iuris*, sedangkan aspek stelsel positif terlihat dari kewenangan dan campur tangan pemerintahan dalam melakukan pendaftaran tanah dimana PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan Seksi Pendaftaran Tanah menekan kebenaran data dalam setiap peralihan hak atas tanah.⁶⁷

Asas *nemo plus iuris* dalam sistem publikasi negatif berarti bahwa tidak seorangpun dapat mengalihkan hak yang lebih besar dari pada yang ia miliki. Tujuannya adalah untuk melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mencoba mengalihkan hak tersebut tanpa diketahui oleh pemegang hak sejati. Ciri dari system publikasi negative adalah dalam pendaftaran tanah tidak menjamin nama-nama yang terdaftar adalah mutlak dan tidak dapat dibantah apabila ternyata nama yang terdaftar tersebut bukanlah pemilik sebenarnya. Ciri lainnya adalah pejabat yang bertugas melakukan balik nama berperan secara pasif dimana pejabat yang dimaksud tidak berkewajiban melakukan penyelidikan terkait kebenaran dari suat-surat yang diberikan kepadanya.⁶⁸

⁶⁷ Mariam Badrul Zaman, Dikutip dari Elza Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014), hlm. 68.

⁶⁸ Bachtiar Efendi, dikutip oleh Elza Syarief, *Op. Cit*, hlm. 67.

Elza Syarief berpendapat bahwa stelsel negative yang digunakan dalam pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah sejati karena stelsel ini menganut asaa *nemo plus iuris*. Dalam stelsel ini terdapat kepastian hukum karena data-data tanah yang diterbitkan sudah diketahui. Petugas pendaftaran tanah secara aktif melakukan peninjauan terkait kebenaran data yang dimohonkan sehingga sertifikat tanah dapat diterbitkan. Namun pemberin sertifikat tanah atas nama pemohon yang merupakan pemilik tanah seperti yang tertera dalam sertifikat itu tidak mutlak. Sehingga diberikan kesempatan kepada pemilik tanah yang sebenarnya untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah di pengadilan umum.⁶⁹ Dengan demikian dengan menggunakan stelsel negative memberikan kesempatan kepada orang atau pihak yang merasa hak nya lebih pantas atau kuat dari nama yang tertera dalam sertifikat tanah untuk mengklaim hak atas tanah dengan mengajukan kepada Pengadilan Negeri setempat dengan membawa bukti-bukti yang kuat. Apabila bukti-bukti tersebut meyakinkan maka hakim pengadilan negeri setempat akan menyatakan bahwa sertifikat tanah tersebut batal dan menyatakan orang yang mengajukan perkara lebih berhak dan meyakinkan. Maka dari itu menurut AP. perlindungan PP Nomor 24 Tahun 1997 menganut stelsel atau system publikasi negative dengan batas waktu 5 tahun.⁷⁰ Kemudian AP Perlindungan lebih lanjut mengatakan bahwa Sejarah

⁶⁹ Elza Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014), hlm. 71.

⁷⁰ Prof. AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju, 2008), hlm. 87.

kepemilikan tanah secara individual jika hanya mengandalkan kepada ingatan atau keterangan saksi tidak terdapat ketelitian karena ingatan bisa saja kabur dan saksi-saksi hidup suatu masa akan meninggal dunia. Apalagi dalam negara Indonesia yang mana tanah sudah ada sejak dahulu sehingga ini berarti bahwa hubungan antara tanah dengan manusia sudah ada sejak zaman dahulu, namun karena pada zaman dahulu kepemilikan tanah tidak tertulis dan tidak didaftarkan akan tetapi hanya diungkapkan secara lisan bahwa tanah itu milik siapa, batas batasnya terletak dimana saja atau setidaknya suatu bidang tanah diketahui secara umum adalah milik seseorang atau warisan seseorang kepada ahli warisnya.⁷¹

System publikasi pendaftaran tanah yang bersifat negative sejauh ini masih menjadi system publikasi yang paling sesuai digunakan oleh negara Indonesia karena sesuai dengan situasi dan masyarakatnya. Berdasarkan nilai-nilai kearifan local yang berlaku, system publikasi yang bersifat negative ini relevan sebagai sarana didik masyarakat guna memelihara tanah yang menjadi objek haknya dan kemudian mendaftarkan hak tersebut. Meskipun sudah ada rencana untuk menuju system publikasi pendaftaran tanah yang bersifat positif di Indonesia, faktanya setelah dilakukan kajian dan penelitian dapat disimpulkan bahwa upaya perubahan menuju system publikasi yang bersifat positif belum dapat terlaksana karena system peraturan perundang-undangan yang belum memenuhi syarat dan keadaan

⁷¹ Prof. AP Parlindungan, Dikutip dari Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 167-168.

system administrasi pendaftaran tanah di Indonesia belum sepenuhnya sempurna.⁷²

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dibuat dengan memiliki tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum oleh pemerintah dengan diadakannya pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia sesuai ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Namun dalam hal untuk memberikan jaminan kepastian hukum terjadi pertentangan antara Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dikatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum dilakukan dengan pendaftaran tanah dimana hasil dari pendaftaran tanah akan menghasilkan sertifikat tanah yang dapat digunakan untuk menjamin suatu hak kepemilikan seseorang mengenai suatu bidang tanah. Sedangkan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ayat (1) berbunyi bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya dan ayat (2) berbunyi bahwa dalam hal suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata

⁷² Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan, Kementerian Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, *Kajian Persiapan Perubahan Publikasi Positif Di Indonesia*, (Jakarta: 2016), hlm. 91.

menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut. Dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat disimpulkan bahwa sertipikat tanah sebagai suatu jaminan kepastian hukum masih dapat diganggu gugat oleh pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah dan apabila pihak lain dapat membuktikan sebaliknya dan sertipikat tanah bukan merupakan surat tanda bukti sebagai alat pembuktian yang mutlak tetapi hanya sebagai alat pembuktian kuat. Akan tetapi Pasal 32 ayat 2 dalam Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat menjadi solusi dalam mengatasi kelemahan system publikasi negative yang dianut negara Indonesia.

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diterapkan sebagai landasan pemikiran bahwa apabila sertipikat dimiliki dalam jangka waktu kurang dari lima tahun maka sertipikat tersebut sebagai alat bukti yang kuat sesuai dengan Pasal 19 UUPA, akan tetapi apabila sertipikat tanah telah dimiliki dalam jangka waktu lebih dari lima tahun, diperoleh dengan itikad baik, tanah tersebut dikuasai secara nyata dan tidak ada yang mengajukan keberatan

serta gugatan maka hal tersebut sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengandung arti bahwa sertipikat dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna.

Sertipikat tanah merupakan alat bukti kepemilikan yang kuat, namun tidak mutlak. Ketidakmutlakan tersebut untuk menjamin asas keadilan dan kebenaran. Terdapat 4 hal atau prinsip yang wajib dipenuhi dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah, yaitu:

1. Status atau dasar hukum (atas hak kepemilikan)

Hak ini digunakan untuk mengetahui atau memastikan dengan dasar apa tanah tersebut diperoleh, apakah jual beli, hibah, warisan, tukar-menukar, atau dari hak garap tanah negara juga termasuk riwayat tanahnya.

2. Identitas pemegang hak (kepastian subjek)

Kepastian subjektif ini untuk mengetahui siapa pemegang hak sebenarnya dan apakah pemilik tersebut benar-benar berwenang untuk mendapatkan hak tanah yang dimaksud.

3. Letak dan luas objek tanah (kepastian objek)

Kepastian objek ini diwujudkan dengan lembar surat ukur atau gambar situasi (GS) guna memastikan dimana letak dan batas-batas serta luas tanah supaya tidak terjadi tumpang tindih dengan tanah milik pihak lain, termasuk untuk memastikan ada atau tidaknya objek tanah tersebut.

4. Prosedur penerbitan (procedural sesuai peraturan yang berlaku)

Dalam proses penerbitan sertifikat harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Jaminan kepastian hukum dapat tercapai setelah seseorang melakukan pendaftaran tanah kemudian akan memperoleh sertifikat tanah yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis. Sertifikat tanah inilah yang akan menjadi alat pembuktian apabila terjadi suatu sengketa di pengadilan. Sehingga letak dari jaminan kepastian hukum itu berada saat hakim melakukan pemeriksaan dan kemudian memutuskan suatu perkara dengan melihat bahwa diantara dua pihak yang bersengketa untuk melakukan pembuktian masing-masing dimuka pengadilan. Yang harus dibuktikan oleh pihak-pihak yang bersengketa diantaranya mengenai obyek pendaftaran tanah yang terdiri dari nama pemegang hak atas tanah, jenis hak atas tanah, keterangan fisik dan yuridis tentang tanah, beban diatas tanah, dan peristiwa yang terjadi. Baru setelah itu hakim dapat memutuskan siapa pemilik hak atas tanah sesudah melakukan pembuktian terhadap obyek pendaftaran tanah tersebut.

Pembuktian kepemilikan atas suatu kebendaan harus didahului dengan adanya unsur berupa alat bukti yang konkrit, biasanya berasal dari data administrative berupa data fisik dan data yuridis kepemilikan tanah. Apabila tidak ada alat bukti yang sah maka dapat dipastikan bahwa seseorang yang memiliki tanah dan segala kebendaannya dianggap tidak pernah ada. Sedangkan apabila terdapat alat bukti yang sah masih dapat dilakukan penyangkalan atau dianggap tidak sah oleh pihak lain apabila

pihak yang menyangkal dapat membuktikan alat bukti yang lengkap atau sebaliknya. Setelah alat bukti dinilai kebenarannya, maka pemegang alat bukti yang paling lengkap dinyatakan sebagai pemilik sah yang sebenarnya.⁷³

Pasal 19 UUPA menjelaskan bahwa pemerintah akan memberikan jaminan perlindungan hukum dan kepastian hukum hak atas tanah yang didaftarkan dengan memberikan surat tanda bukti kepemilikan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Makna “kuat” dalam hal ini harus disandingkan dengan makna “mutlak” atau yang berarti tidak dapat diganggu gugat. Makna “kuat” dalam hal inilah yang mungkin keesokan harinya akan menjadi persoalan hukum bagi pihak-pihak yang merasa kepentingannya dirugikan. Sehingga dalam hal ini pemahaman atas kekuatan yuridis dari sertipikat hak atas tanah yang akan dipermasalahkan. Maria SW Sumardjono mengatakan bahwa “kuat dalam hal ini berarti harus dianggap yang benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain”⁷⁴ pendapat lain dikatakan oleh Boedi Harsono yang menyatakan bahwa “surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang

⁷³ Iskandar syah, M., *Pembebasan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, (Jakarta: Permata Aksara, 2015), hlm. 34.

⁷⁴ Maria S.W. Sumardjono. *Kebijakan Tanah: Antara Regulasi dan Implementasi*, cetakan 1, (Jakarta : Kompas, 2001). Hlm.50.

membuktikan sebaliknya. Dalam hal demikian maka pengadilanlah yang akan memutuskan alat pembuktian yang benar”⁷⁵

⁷⁵ Boedi harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jilid I (Jakarta : Djambatan, 2003), hlm.488.

BAB III

UKURAN KELUASAN TANAH DALAM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA

A. Unsur-unsur dalam Sertipikat Hak Atas Tanah

sertipikat tanah adalah dokumen hukum resmi yang diterbitkan oleh lembaga yang berwenang (BPN) sebagai alat bukti otentik atas kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah. Sertipikat ini memberikan kepastian hukum dan melindungi pemilik dari potensi sengketa tanah. Data yang tercantum dalam sertipikat meliputi data fisik (luas, lokasi, dan batas tanah) serta data yuridis (pemilik, jenis hak, dan beban hukum). Sertipikat tanah merupakan dokumen yang diterima oleh pemilik hak atas tanah, dimana didalamnya memuat salinan buku tanah dan salinan surat ukur. Salinan buku tanah terdiri dari empat (4) halaman. Halaman pertama merupakan halaman cover yang memuat:

1) Kepala Sertipikat

Bagian ini berisi tulisan “KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA REPUBLIK INDONESIA” yang kemudian diikuti dengan logo Garuda Pancasila serta tulisan “SERTIPIKAT”. Tulisan dan logo tersebut menegaskan bahwa sertipikat merupakan dokumen resmi negara.

2) Jenis Hak

Didalamnya memuat informasi jenis hak atas tanah, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, atau hak lainnya sesuai peraturan yang berlaku.

3) Nomor hak

Didalamnya memuat nomor hak sebagai identifikasi hak tanah dalam buku tanah.

4) Letak bidang

Didalamnya berisi informasi mengenai lokasi tanah yang dinyatakan dengan alamat lengkap seperti provinsi, kabupaten/ kota, kecamatan, serta desa/ kelurahan.

5) Nomor sertipikat

Nomor sertipikat tanah merupakan nomor identifikasi unik dengan deretan angka berjumlah 14 digit yang melekat pada seriap bidang tanah yang sudah didaftarkan secara resmi di kantor pertanahan. Nomor ini tidak hanya berfungsi sebagai nomor dokumen, tetapi juga berperan penting dalam sistem informasi pertanahan nasional untuk melacak status hukum, kepemilikan, dan lokasi bidang tanah secara akurat. Salah satu contoh format nomor sertipikat adalah 22.13.98.17.1.76529, dengan penjabaran struktur angka sebagai berikut:

- a. Dua digit pertama merupakan kode wilayah provinsi.
- b. Dua digit kedua merupakan kode wilayah administrasi kabupaten atau kota.

- c. Dua digit ketiga merupakan kode wilayah kecamatan.
- d. Dua digit keempat merupakan kode wilayah desa atau kelurahan.
- e. Satu digit berikutnya merupakan kode hak atas tanah.
 - a) 1 = Hak Milik
 - b) 2 = HGB
 - c) 3 = HGU
 - d) 4 = Hak Pakai
- f. Lima digit terakhir merupakan nomor urut bidang tanah sebagai nomor registrasi unik bidang tanah di wilayah tertentu.

Halaman kedua merupakan halaman pendaftaran pertama yang berisi sembilan ruang kolom, yaitu:

- 1) Kolom A dengan judul HAK berisi:

Jenis hak, nomor sertipikat, lokasi bidang tanah berada dan tanggal berakhirnya hak.

- 2) Kolom B dengan judul NIB berisi:

Nomor identifikasi bidang tanah (NIB) dan letak tanah. NIB atau Nomor Identifikasi Bidang merupakan nomor referensi yang digunakan dalam setiap tanahp kegiatan pendaftaran tanah. NIB merupakan nomor setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya baik dalam sistem pendaftaran tanah secara sistematis atau secara sporadis. NIB (Nomor Identifikasi Bidang) bersifat tunggal dan eksklusif, artinya satu bidang tanah hanya memiliki 1 NIB dan satu

NIB hanya berlaku untuk satu bidang tanah. NIB (Nomor Identifikasi Bidang) terdiri dari 13 digit angka sebagai contoh 06.24.12.09.01238, yang memiliki arti sebagai berikut:

- a. Dua digit pertama merupakan kode provinsi
- b. Dua digit kedua merupakan kode kabupaten atau kota.
- c. Dua digit ketiga merupakan kode kecamatan.
- d. Dua digit keempat merupakan kode desa atau kelurahan.
- e. Satu digit berikutnya merupakan kode hak atas tanah.
- f. Lima digit terakhir merupakan nomor urut bidang tanah dalam peta desa tersebut.

3) Kolom C dengan judul ASAL HAK berisi:

Didalamnya memuat informasi historis mengenai asal usul kepemilikan atau perolehan hak atas tanah. Informasi dalam kolom ini menjadi dasar hukum atas status tanah yang terdaftar, serta menjadi rangkaian administratif dalam rantai peralihan dan legalitas hak atas tanah. Dalam kolom ini berisi 3 jenis keterangan pokok sebagai berikut:

- a. Konversi, menjelaskan perubahan status tanah dari tanah adat menjadi tanah hak sesuai dengan sistem hukum agraria yang berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960. konversi ini juga berlaku untuk tanah yang sebelumnya dibuktikan dengan Letter C, girik, dan lain lain.

- b. Pemberian hak, menyatakan bahwa hak atas tanah diperoleh melalui pemberian langsung dari negara misalnya HGU, HGB, atau Hak Pakai.
- c. Pemecahan/ Pemisahan/ Penggabungan bidang, menyatakan bahwa bidang tanah dengan sertipikat tersebut berasal dari pemecahan/ pemisahan/ penggabungan dan biasanya disebutkan juga nomor sertipikat sebelumnya dan proses administrasinya.

4) Kolom D dengan judul DASAR PENDAFTARAN berisi:

Didalamnya berisi catatan landasan hukum atau dokumen awal yang digunakan sebagai dasar dilakukannya pendaftaran tanah ke dalam sistem pertanahan nasional. Dalam kolom ini berisi 3 keterangan sebagai berikut:

- a. Daftar isian 202, merupakan formulir yang digunakan pada masa pendaftaran tanah secara sistematis atau PTSL. Daftar isian 202 merupakan dokumen yang berasal dari penggarap atau pemilik tanah yang berisi data identitas pemilik, data tanah, dan dasar penguasaan. Daftar isian 202 kemudian akan diverifikasi oleh petugas kantor pertanahan dan menjadi dokumen resmi pendaftaran awal tanah yang belum bersertipikat.
- b. Surat keputusan, yang berasal dari instansi berwenang yang menyatakan pemberian hak atas tanah, pengesahan

status, atau penetapan ukuran. Surat keputusan ini menjadi landasan formal agar tanah dapat didaftarkan dan diterbitkan sertifikatnya.

- c. Permohonan Pemecahan/ Pemisahan/ Penggabungan bidang, digunakan apabila tanah yang didaftarkan berasal dari pemecahan/ pemisahan/ penggabungan.

5) Kolom E dengan judul SURAT UKUR berisi:

Didalamnya memuat bagian penting yang mencantumkan data teknis hasil pengukuran bidang tanah yang didaftarkan. Informasi dalam kolom ini menjadi bukti bahwa pengukuran bidang tanah telah dilakukan secara resmi oleh kantor pertanahan dan memiliki legalitas administratif dan teknis. Kolom ini mencantumkan 3 informasi utama yaitu:

- a. Tanggal surat ukur, merupakan tanggal selesainya proses pengukuran tanah yang dilakukan oleh petugas kantor pertanahan.
- b. Nomor surat ukur, merupakan nomor identifikasi unik yang menunjukkan register pengukuran pada tahun tertentu di suatu desa atau kelurahan.
- c. Luas, menunjukkan luas hasil pengukuran resmi yang dilakukan oleh petugas ukur Badan Pertanahan Nasional yang dinyatakan dalam satuan meter persegi (m²).

6) Kolom F dengan judul NAMA PEMEGANG HAK berisi:

Didalamnya berisi catatan identitas resmi orang atau badan hukum yang secara sah memiliki hak atas tanah tersebut. Bagian ini merupakan elemen utama dari sertipikat tanah karena mencerminkan siapa subjek hukum yang diakui oleh negara sebagai pemegang hak. Dalam kolom ini berisi nama lengkap pemegang hak berupa nama subjek hukum dan tanggal lahir yang tercatat sebagai pemilik sah atas hak tersebut dan harus sesuai dengan dokumen identitas resmi seperti KTP atau Akta Pendirian atau Surat Keputusan.

7) Kolom G dengan judul PEMBUKUAN berisi:

Merupakan bagian finalisasi administratif dari proses pendaftaran tanah. Kolom ini mencerminkan pengakuan resmi negara atas kepemilikan hak atas tanah dengan pencatatannya ke dalam buku tanah oleh kantor pertanahan. Dalam kolom ini mencakup tanggal pembukuan yang berupa tanggal ketika data hak atas tanah secara resmi dicatat ke dalam buku tanah serta merupakan acuan awal perlindungan hukum terhadap hak atas tanah tersebut guna mencapai kepastian hukum. Selain tanggal pembukuan juga terdapat tanda tangan dan nama kepala kantor pertanahan, tanda tangan ini memastikan bahwa semua prosedur telah sesuai dengan peraturan pertanahan nasional dan sertipikat tersebut diakui oleh negara.

8) Kolom H dengan judul PENERBITAN SERTIPIKAT berisi:

Merupakan bagian penting yang menandai selesainya proses administrasi pertanahan dan sahnya penerbitan sertipikat hak atas

tanah. Kolom ini merupakan bukti legal bahwa dokumen sertipikat benar-benar dikeluarkan oleh instansi resmi Badan Pertanahan Nasional. komponen yang tercantum dalam kolom ini adalah tanggal resmi diterbitkannya sertipikat tanah oleh kantor pertanahan dan tanda tangan serta nama kepala kantor pertanahan yang merupakan pengesahan akhir dari pejabat berwenang. Dengan menandatangani sertipikat, kepala kantor pertanahan menyatakan bahwa semua proses telah melalui tahap yang benar dan sertipikat tersebut resmi dan legal menurut hukum pertanahan nasional.

9) Kolom I dengan judul PENUNJUK berisi:

Merupakan bagian informatif yang memberikan keterangan tambahan mengenai kondisi, klasifikasi, atau status administratif dari bidang tanah yang didaftarkan. Meskipun bukan merupakan kolom utama yang menentukan hak, kolom ini memiliki fungsi penting dalam memberikan klarifikasi atau penjelasan hukum atas jenis penggunaan bidang tanah atau alasan administratif penerbitan sertipikat, misal sertipikat pengganti karena blanko lama.

Halaman ketiga dan keempat berisi tentang kolom dengan judul Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya, yang terdiri dari tiga (3) kolom yaitu, kolom pertama berjudul Sebab Perubahan, tanggal Pendaftaran, dan Nomor Daftar Isian, kolom kedua berjudul nama yang berhak dan pemegang hak lainnya, dan kolom ketiga berjudul Tanda tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor.

Salinan surat ukur dibuat dalam dua lembar. Halaman pertama berisikan Nomor Sertipikat, Nomor Identifikasi Bidang tanah (NIB), Nomor Surat Ukur, Letak Bidang Tanah (yang rincikan dengan keterangan Provinsi, Kabupaten/ Kota, Kecamatan, Desa/ Kelurahan), Nomor Peta Pendaftaran, Keadaan Tanah, Tanda-Tanda Batas, Luas, serta Penunjukkan dan Penetapan Batas. Halaman kedua berisi peta fisik bidang tanah dan batas-batas bidang tanah yang diauraikan dalam surat ukur dengan gambar menggunakan garis hitam yang lebih tebal dengan skala tertentu. Halaman ketiga berisikan hal lain-lain, Nomor Daftar Isian dan dua (2) buah tanda tangan beserta tanggal dan cap basah untuk menyatakan penerbitan seripikat. Tanda tangan sebelah kiri oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat yang disertai dengan cap basah dan sebelah kanan tanda tangan oleh Kepala Seksi Survei dan Pemetaan

Nomor sertipikat adalah nomor yang ada disetiap sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Nomor sertipikat terletak di bagian bawah cover dan berada dalam barisan kotak di sebelah kanan bawah untuk cover dan halaman pertama seripikat. Nomor sertipikat terdiri dari 14 digit angka yang memiliki arti sebagai berikut:

- a. Dua digit pertama merupakan kode provinsi.
- b. Dua digit kedua merupakan kode kabupaten atau kota.
- c. Dua digit ketiga merupakan kode kecamatan.
- d. Dua digit keempat merupakan kode desa atau kelurahan.
- e. Satu digit berikutnya merupakan kode hak atas tanah.
- f. Lima digit terakhir merupakan nomor hak atas tanah tersebut.

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) merupakan nomor referensi yang digunakan dalam setiap tanahp kegiatan pendaftaran tanah. Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) merupakan nomor setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya, baik dalam sistem pendaftaran tanah secara sistematis atau sistem pendaftaran tanah secara sporadis. Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dicantumkan dalam data yuridis dan data fisik. Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) terdiri dari 13 digit angka yang memiliki arti sebagai berikut:

- a. Dua digit pertama merupakan kode provinsi
- b. Dua digit kedua merupakan kode kabupaten atau kota.
- c. Dua digit ketiga merupakan kode kecamatan.
- d. Dua digit keempat merupakan kode desa atau kelurahan.
- e. Satu digit berikutnya merupakan kode hak atas tanah.
- f. Lima digit terakhir merupakan nomor urut bidang tanah dalam peta desa tersebut.

Dalam hal bidang tanah terletak pada lebih dari satu desa atau kelurahan, maka masing-masing dari bagian bidang tanah yang terletak di desa atau kelurahan yang berbeda diberi Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) tersendiri. Bidang tanah yang telah mempunyai Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dibukukan dalam daftar tanah.

Keberadaan unsur-unsur dalam sertipikat tanah menjadi pondasi dalam memberikan jaminan hukum yang kuat kepada pemegang hak. Teori

kepastian hukum menekankan betapa pentingnya sistem hukum yang dapat memberikan kejelasan, stabilitas, dan perlindungan atas hak individu. Dengan mencantumkan data identitas yang jelas, ukuran dan lokasi yang pasti, serta legalitas hak yang diakui negara, sertipikat tanah menjamin bahwa pemilikan tanah dapat mempertahankan haknya dari klaim pihak lain, melakukan transaksi hukum, dan memperoleh perlindungan apabila terjadi sengketa. Sertipikat tanah yang lengkap dan valid mencerminkan perwujudan nyata dari asas kepastian hukum di bidang pertanahan, serta menjadi alat utama dalam pembuktian di bidang pertanahan.

B. Tujuan Pencantuman Luas Tanah dalam Sertipikat Hak Atas Tanah

Pencantuman luas tanah dalam sertipikat tanah memiliki tujuan yang sangat penting, yaitu untuk memberikan kejelasan secara yuridis dan fisik atas objek hak milik yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum. Luas tanah yang tercantum menjadi bagian penting dalam informasi hak yang menunjukkan seberapa besar bagian tanah yang dimiliki secara sah menurut hukum dan menjadi dasar dalam melakukan kegiatan hukum seperti jual beli, pembagian warisan, hingga penjaminan hutang. Informasi mengenai luas tanah dalam sertipikat tanah juga dibutuhkan dalam perencanaan tata ruang, perpajakan, serta pengelolaan pertanahan secara nasional. Tanpa pencantuman luas tanah secara akurat maka kepastian tentang batas-batas hak menjadi abu-abu dan membuka peluang untuk memunculkan konflik. Terdapat beberapa tujuan dilakukannya pencantuman luas dalam sertipikat tanah, diantaranya:

- 1) Pencantuman luas tanah dalam sertipikat tanah dilakukan agar masyarakat yang memiliki hak atas tanah dapat mengetahui luas tanah yang dimiliki dan mendapatkan kepastian hukum yaitu dengan dicantumkan luas tanah yang dimilikinya. Dengan dicantumkan luas tanah dalam sertipikat maka tanah tersebut akan lebih bernilai. Nilai luas tanah didapatkan dari pengukuran batas yang dilakukan oleh kantor pertanahan dan pemohon sebagai penunjuk batas.
- 2) Pencantuman luas tanah menjadi penting karena luas tanah akan berkaitan dengan realita tanah di lapangan.
- 3) Pencantuman luas tanah dalam sertipikat menjadi penting karena berkaitan dengan nilai tanah/ harga jual tanah. Tanah yang memiliki luas lebih besar maka harga jual nya akan menjadi lebih tinggi. Dalam melakukan transaksi jual beli tanah biasanya pembeli tanah maupun penjual tanah akan berpatokan pada luas tanah yang akan dijual. Akan tetapi transaksi jual beli tanah ada yang berpatokan pada luas tanah yang ada di lapangan, hal ini disebabkan karena biasanya luas tanah yang ada di sertipikat tidak sesuai dengan luas tanah pada fakta di lapangan. Biasanya hal tersebut terjadi dalam kasus sertipikat yang digunakan masih sertipikat lama atau di depan angka yang menjelaskan luas tanah terdapat tanda “±” (plus minus). Untuk mengetahui luas tanah yang sebenarnya biasanya perlu dilakukan pengukuran ulang.

Hal tersebut dilakukan agar pihak yang hendak membeli tanah tidak mengalami kerugian.

Pencantuman luas tanah dalam sertipikat tanah berfungsi sebagai wujud dari perlindungan hukum terhadap pemilik tanah karena memberikan jaminan yang konkret atas batas dan besarnya hak. Teori kepastian hukum menekankan pentingnya adanya data yang pasti, tertulis dan dapat dipertanggungjawabkan, sehingga setiap individu tahu persis hak dan kewajiban yang melekat pada tanah yang dimilikinya. Sertipikat tanah yang mencantumkan luas dengan benar mengartikan bahwa negara menjalankan fungsi pengawasan dan penegakan hukum dibidang agrarian secara efektif. Pencantuman luas dalam sertipikat diatikan sebagai pilar utama dalam menjamin keamanan hukum dan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah.

C. Alasan Perubahan Ukuran Luas Tanah dalam Sertipikat Hak Atas Tanah

Alasan perubahan ukuran luas tanah dalam sertipikat tanah diantaranya adalah:

- 1) Perubahan keluasan ukuran luas tanah dalam sertipikat disebabkan karena hukum yang diberlakukan sudah berbeda. Berdasarkan hasil wawancara dengan dosen Hukum Agraria Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, menyatakan bahwa dahulu hukum yang berlaku di Indonesia masih menggunakan hukum adat dan hukum Belanda, sedangkan sekarang menggunakan hukum pertanahan

nasional.⁷⁶ Pada zaman dahulu hukum yang diberlakukan adalah hukum adat yang berbeda-beda tiap daerahnya, dimana kepemilikan tanah bersifat komunal yang artinya tanah hanya dapat dikuasi oleh Masyarakat adat atau raja saja. Selain itu kepemilikan hak atas tanah hanya diberikan berdasarkan hubungan kekerabatan dan pemanfaatan tanah. Selain hukum adat, hukum pertanahan Indonesia juga pernah menggunakan hukum Belanda. Hukum belanda yang berlaku ini ada dua (2) jenis yaitu Agrarische Wet 1870 dan Domein Verlaring. Hukum yang berlaku pada saat Agrarische Wet 1870 antara lain penguasaan tanah diatur oleh pemerintah colonial, memberikan peluang bari Perusahaan asing untuk mengauasai tanah melalui sewa, dan Masyarakat pribumi hanya dapat mengakui tanah berdasarkan hukum adat akan tetapi tanah tersebut dapat diambil kembali oleh pemerintah colonial. Sedangkan pada saat berlaku Domein Verlaring prinsip yang digunakan adalah tanah yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya oleh pribumi maka akan dianggap sebagai tanah negara (kolonia) dan banyak tanah-tanah adat yang beralih kepemilikannya dari masyarakar ke pemerintah colonial ataupun Perusahaan asing.

- 2) Perubahan keluasan ukuran luas tanah dalam sertipikat disebabkan karena tanah pada zaman dahulu tidak dilakukan pengukuran. Pada

⁷⁶ Wawancara dengan bapak Sunarno, Dosen Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 3 Februari 2025

zaman dahulu kepemilikan tanah menggunakan yang Namanya hak komunal. Pasal 1 angka 1 PMATR/ KBPN Nomor 10 Tahun 2016 menyebutkan bahwa hak komunal atas tanah merupakan hak milik Bersama atas tanah dalam Masyarakat hukum adat, atau bisa juga disebut sebagai hak yang dimiliki Bersama atas tanah yang diberikan kepada Masyarakat yang berada dalam kawaan tertentu. Dari pengertian tersebut, hak komunal memiliki dua (2) subjek, yakni hak milik Bersama atas tanah yang subjeknya Masyarakat hukum adat dan hak milik Bersama atas suatu tanah yang subjeknya Masyarakat non hukum adat.⁷⁷ Kepemilikan hak atas tanah pada zaman dahulu tidak dilakukan pengukuran untuk mendapatkan tanda batas fisik secara pasti, Masyarakat lebih mengandalkan tanda alam seperti Sungai, pohon, ataupun batas desa sebagai penanda wilayah. Selain itu Masyarakat zaman dahulu Bertani menggunakan system ladang berpindah. Apabila tanah yang di garap sudah dianggap tidak subur mereka akan berpindah Lokasi baru tanpa melakukan pengukuran, sehingga kepemilikan tanah bersifat sementara. Sertipikat zaman dahulu bahkan sebelum adanya sertipikat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri menggunakan data fisik yang berasal dari atau dikutip dari petuk D. Petuk D merupakan kutipan buku Letter C yang dianggap oleh Masyarakat umum sebagai alat bukti dari para

⁷⁷ Maria SW Sumardjono, *Ihwal Hak Komunal atas Tanah*, (Jakarta: Digest Epistema, 2010), hlm. 6.

pemilik tanah, bentuk asli dari alat bukti tersebut di simpan oleh Kantor Desa/ Kelurahan dan kutipannya diberikan kepada pemilik tanah sebagai bukti dalam pembayaran pajak.⁷⁸ Sebelum adanya teknologi canggih dan metode pengukuran yang menghasilkan data rinci kantor pertanahan dalam menerbitkan sertipikat mengambil data yang berasal dari Petuk D.

- 3) Perubahan ukuran luas tanah dalam sertipikat tanah terjadi karena kesalahan pengukuran atau salah pemetakan. Kesalahan pengukuran ini bisa terjadi karena beberapa faktor. Faktor yang pertama adalah teknologi yang dilakukan untuk mengukur bidang tanah. Pengukuran bidang tanah zaman dahulu masih dilakukan dengan metode tradisional yang hanya dilakukan dengan mengandalkan Langkah, bayangan matahari, atau patok alami. kemudian pengukuran bidang tanah sedikit berkembang karena menggunakan alat berupa bilah bambu Panjang, meteran, atau Kompas, sehingga hasilnya kurang akurat apabila dibandingkan dengan alat ukur yang digunakan saat ini berupa satelit, GPS, dan drone. Faktor yang kedua adalah faktor alam. Faktor alam menjadi salah satu penyebab kesalahan pengukuran karena pada saat pengukuran dilapangan medan yang dihadapi bisa berupa bidang tanah yang berbukit, rintangan vegetasi, atau melakukan pengukuran yang mengikuti batas alam yang biasanya

⁷⁸ R. Soeprapto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1986, hlm. 207.

berupa sungai. Perubahan alami berupa tanah longsor, tepi sungai yang bergeser ataupun akibat dari reklamasi juga menjadi salah satu penyebab kesalahan pengukuran yang tidak dapat dihindari. Faktor yang ketiga adalah kesalahan manusia. Kesalahan ini bisa timbul apabila terjadi kelalaian dari petugas ukur dalam melakukan proses pengukuran dan kesalahan dalam mencatat angka hasil pengukuran. Pergeseran batas patok juga menjadi kesalahan manusia yang dilakukan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab sehingga menyebabkan patok batas bergeser, berpindah, bahkan hilang. Selain itu perubahan data administrasi atau koreksi data yang dilakukan oleh kantor pertanahan menjadi salah satu alasan perubahan ukuran luas tanah dalam sertifikat tanah apabila ditemukan ketidaksinkronan data lapangan dengan data yang ada di sertifikat, sehingga kantor pertanahan perlu melakukan pengukuran ulang kemudian memperbarui data sesuai hasil pengukuran.

- 4) Perubahan ukuran luas tanah dalam sertifikat tanah terjadi karena adanya mal administrasi. Mal administrasi menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman RI merupakan perilaku atau perbuatan melawan hukum, melampaui wewenang, menggunakan wewenang untuk tujuan lain dari yang menjadi tujuan wewenang tersebut, termasuk kelalaian atau pengabaian kewajiban hukum dalam penyelenggaraan pelayanan publik. Mal administrasi dalam sistem pertanahan di Indonesia merujuk pada praktik

penyimpangan atau kelalaian dalam proses administrasi pertanahan yang bertentangan dengan prinsip-prinsip tata Kelola pemerintahan yang baik sehingga mengakibatkan kerugian bagi Masyarakat. Maal administrasi umumnya terjadi karena terdapat kesalahan dalam prosedur, kelalaian yang dilakukan petugas, ketidakakuratan data, dan manipulasi data yang dilakukan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Maal administrasi ini sering terjadi dalam proses pendaftaran tanah, penerbitan sertipikat, pengukuran ulang, maupun saat terjadi konflik atau tumpang tindih hak atas tanah. Dampak dari maal administrasi dapat merugikan Masyarakat, karena dapat mengakibatkan ketidakjelasan status kepemilikan tanah, memicu terjadinya sengketa tanah, bahkan hilangnya hak atas tanah. Maal administrasi bisa berawal dari kesalahan dalam proses pengukuran dan pemetaan karena ketidaksesuaian peta bidang tanah. Peta bidang tanah yang digunakan untuk melakukan pendaftaran sertipikat bisa jadi belum diperbarui, terdapat kesalahan dalam menggambar peta bidang atau memiliki perbedaan data dengan kondisi riil di lapangan sehingga menyebabkan ketidaksinkronan data dalam sertipikat dengan data dilapangan. Kelalaian yang dilakukan oleh petugas kantor pertanahan bisa berupa kesalahan dalam melakukan pencatatan data. Kesalahan input data bisa terjadi karena salah dalam mengetik atau kurang teliti dalam memasukan data luas bidang tanah sehingga luas yang tercantum dalam sertipikat dengan data dilapangan berbeda.

Kelalaian lain yang dilakukan oleh petugas kantor pertanahan adalah kesalahan saat mengkonversi ukuran dari system yang lama ke system yang baru. Revisi data administrasi atau koreksi data biasanya dilakukan dengan tujuan untuk pemutakhiran data oleh kantor pertanahan. Dalam proses pemutakhiran data memberikan dampak yang mengharuskan pemilik hak atas tanah melakukan pengukuran ulang dan nantinya bisa didapatkan perubahan luas karena sistem lama yang tidak akurat. Ditinjau dari prespektif teori kepastian hukum, maal administrasi jelas merupakan pelanggaran terhadap asas-asas hukum yang menjamin kejelasan, keterbukaan, dan perlindungan atas hak-hak warga negara. Teori kepastian hukum mengharuskan negara negara untuk menyelenggarakan system hukum dan administrasi yang dapat memeberikan jaminan hak secara tetap, tidak berubah-ubah dan dapat diandalkan. Ketika administrasi pertanahan tidak dijalankan secara professional maka tidak hanya mengikis kepercayaan publik terhadap institusi negara tetapi juga akan menciptakan ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah.

- 5) Perubahan ukuran luas tanah dalam sertipikat tanah terjadi karena adanya unsur kesengajaan yang mengandung unsur criminal dan ketidak sengajaan yang bersifat alami seperti bencana alam. Berdasarkan hasil wawancara dengan petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang bahwa, Unsur kesengajaan biasanya muncul dalam bentuk manipulasi batas tanah yang dilakukan oleh oknum

tertentu yang dengan sengaja menggeser patok atau melakukan pemalsuan data ukur guna memperluas kepemilikan tanah secara illegal, rekayasa sertipikat tanah, dan kolusi atau kerja sama antara pemilik tanah dan petugas ukur untuk memperluas bidang tanah diatas tanah milik negara atau milik orang lain. Unsur ketidaksengajaan terjadi akibat faktor alam seperti bencana alam seperti tanah longsor, erosi, abrasipantai, banjir bandang yang bisa mengikis tanah, perubahan aliran Sungai, kesalahan ukur lama yang masih menggunakan alat manual sehingga tidak presisi, dan proses penggabungan atau pemecahan bidang tanah yang seingkali menyebabkan perbedaan luas total karena perubahan batas alam.⁷⁹ Apabila dikontekstualisasikan dengan teori kepastian hukum, kedua jenis perubahan tersebut menentang prinsip dasar bahwa hak atas tanah itu pasti dan dilindungi hukum. Teori kepastian hukum mensyaratkan bahwa kepemilikan tanah harus memiliki kejelasan secara yuridis maupun fisik, serta dapat dibuktikan dan dapat dipertahankan secara hukum. Perubahan yang mengandung unsur kesengajaan akan merusak legitimasi hak dan menimbulkan potensi konflik dikemudian hari. Perubahan yang mengandung unsur ketidaksengajaan menuntut system hukum yang adaptif dan responsive untuk menyesuaikan data pertanahan tanpa

⁷⁹ Wawancara dengan Bapak Dwi Handono dan Bapak Yoyok, Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, 23 Desember 2024

menghilangkan hak pemilik yang sah. Untuk terciptanya prinsip kepastian hukum yang terjaga maka negara melalui Badan Pertanahan Nasional harus menjamin mekanisme koreksi data sertipikat secara transparan dan akuntabel.

- 6) Perubahan ukuran luas tanah dalam sertipikat tanah terjadi karena perbedaan teknologi dalam melakukan pengukuran tanah. Berdasarkan hasil wawancara dengan petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang menyatakan bahwa, seiring dengan berkembangnya teknologi, metode pengukuran tanah kini semakin canggih dan akurat. Dampak dari hal tersebut adalah perubahan ukuran luas dalam sertipikat yang disebabkan karena perbedaan alat dan Teknik yang digunakan dalam proses pengukuran dari waktu ke waktu. Pengukuran manual/ tradisional adalah pengukuran yang dilakukan dengan menggunakan alat berupa meteran, Kompas atau rantai ukur. Pengukuran manual ini sangat rentan terhadap kesalahan manusia seperti ketidakteelitian dalam proses pengukuran, ketidakakuratan dalam mengikuti kontur tanah, dan memiliki tingkat ketelitian yang rendah karena hanya bergantung pada keterampilan manusia dan kondisi lapangan. Perbedaan sudut pandang antara pemilik bidang tanah dengan petugas ukur dari kantor pertanahan dalam menentukan batas tanah juga dapat menghasilkan ukuran yang berbeda dengan kondisi sebenarnya. System yang digunakan dalam pengukuran tradisional adalah system koordinat local. System ini

digunakan dengan menyesuaikan wilayah tertentu. Teknik yang digunakan dalam pengukuran tradisional menggunakan metode polygonal dan rantai ukur. Metode pengukuran ini dilakukan dengan menentukan beberapa titik acuan menggunakan alat sederhana berupa teodolit dan pita ukur, akan tetapi apabila menggunakan metode ini jika terjadi kesalahan kecil dalam satu titik maka akan mempengaruhi keseluruhan titik sehingga hasil pengukuran tidak sesuai. Pengukuran modern/ digital menggunakan satelit merupakan metode pengukuran yang menggunakan teknologi lebih canggih seperti Global Positioning System (GPS), drone, dan pemetaan berbasis satelit. Dengan pengukuran modern hasil pengukuran akan memiliki tingkat akurasi yang lebih tinggi karena dengan metode ini dapat menangkap perbedaan elevasi, kemiringan, dan bentuk tanah yang lebih presisi. Sistem yang digunakan dalam pengukuran modern adalah Sistem Referensi Geospasial Indonesia (SRGI). Sistem ini akan menghasilkan data yang lebih akurat dan seragam di seluruh wilayah Indonesia. Teknik pengukuran yang digunakan dalam era modern ini menggunakan alat Total Station dan GPS Geodetik. Alat Total Station melakukan pengukuran dengan menggunakan sinar laser dan komputasi digital dalam mengukur jarak dan sudut agar menghasilkan data yang lebih presisi. Sedangkan alat GPS Geodetik dapat menentukan koordinat batas tanah dengan tingkat akurasi hingga milimeter. Selain itu juga didukung dengan pemetaan udara dengan

menggunakan drone dan citra satelit agar menghasilkan data yang beresolusi tinggi sehingga Tingkat akurasi juga tinggi.⁸⁰ Perbedaan hasil pengukuran karena perkembangan teknologi harus dipahami sebagai bagian dari proses pembaharuan dan peningkatan akurasi dalam system pertanahan Indonesia. Jika dikaitkan dengan teori kepastian hukum maka perbedaan hasil pengukuran karena perkembangan teknologi akan menjadi masalah tersendiri. Teori kepastian hukum menghendaki adanya kejelasan dan kepastian hak atas tanah, termasuk batas dan luasnya yang harus dijamin dan dilindungi oleh negara. Untuk menghadapi perbedaan hasil pengukuran karena perkembangan teknologi negara perlu menyediakan mekanisme legal yang jelas untuk melakukan penyesuaian data dalam sertipikat tanah.

- 7) Perubahan ukuran luas tanah dalam sertipikat tanah terjadi karena sebagian tanah hak milik secara nyata digunakan untuk kepentingan umum, seperti akses jalan desa akan tetapi perubahannya tidak dicatat atau disesuaikan dalam sertipikat tanah sehingga dikemudian hari akan ada yang memperlmasalahkan luas sertipikat yang tidak sesuai dengan fakta lapangan. Berdasarkan hasil wawancara dengan petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang menyatakan bahwa, kondisi ini sering terjadi di wilayah pedesaan, dimana pemilik tanah secara

⁸⁰ Wawancara dengan Bapak Dwi Handono dan Bapak Yoyok, Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, 23 Desember 2024

sukarela atau karena kebutuhan sosial membiarkan sebagian tanahnya digunakan untuk kepentingan umum tetapi perubahan tersebut tidak melalui prosedur pelepasan hak atau pencatatan formal di Badan Pertanahan Nasional.⁸¹ Akibatnya tanah tersebut secara fisik lapangan telah berkurang luasnya tetapi secara yuridis dalam sertipikat tanah masih tercantum ukuran semula. Ketidaksesuaian ini akan berpotensi menimbulkan persoalan dikemudian hari, baik ketika pemilik tanah hendak menjual tanah, melakukan pembagian waris, bahkan bisa timbul sengketa batas dengan pihak tetangga tanah. Melalui perspektif teori kepastian hukum, situasi yang terjadi di atas jelas melemahkan prinsip dasar hukum pertanahan yang menuntut adanya kejelasan dan kepastian atas status serta batas-batas tanah. Sertipikat tanah sebagai alat bukti hak atas tanah seharusnya mencerminkan kondisi fisik dan yuridis yang actual, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum yang kuat kepada pemiliknya. Ketika ada perbedaan antara kondisi di lapangan dengan data dalam sertipikat maka nilai kepastian hukum dari sertipikat tanah tersebut menjadi berkurang. Demi menjaga asas kepastian hukum, negara melalui Badan Pertanahan Nasional dan pemerintah desa harus mendorong adanya proses penyesuaian data melalui prosedur resmi seperti melakukan pengukuran ulang dan melakukan perubahan data pada

⁸¹ Wawancara dengan Bapak Dwi Handono dan Bapak Yoyok, Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, 23 Desember 2024

buku tanah sehingga setiap pengurangan luas karena penggunaan untuk jalan desa tercatat secara sah dan tidak menimbulkan persoalan hukum dikemudian hari.

- 8) Perubahan ukuran luas tanah dalam sertipikat tanah dapat terjadi karena bencana alam seperti tanah longsor, gempa bumi, gunung Meletus, tanah pinggir sungai yang tergerus oleh air sungai dll. Berdasarkan hasil wawancara dengan petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang menyatakan bahwa, bencana alam dalam pemerintah Indonesia dikategorikan sebagai bencana kemanusiaan bukan sebagai bencana administratif. Bencana alam dikategorikan sebagai bencana kemanusiaan karena dampak dari bencana alam mempengaruhi secara langsung kehidupan masyarakat seperti keselamatan jiwa, kesehatan, dan sosial ekonomi masyarakat. Bencana alam dikategorikan sebagai bencana kemanusiaan karena menimbulkan penderitaan, kerugian, dan korban jiwa. Akan tetapi tidak kalah penting apabila bencana alam dikategorikan sebagai bencana administratif karena akibat dari bencana alam dapat menyebabkan kehilangan tempat tinggal, hilangnya hak atas tanah, perubahan batas tanah, serta konflik sosial akibat pergeseran kepemilikan tanah.⁸² Dalam kasus bencana alam, sebagian tanah dapat hilang, bergeser, atau tidak dapat digunakan kembali sesuai dengan

⁸² Wawancara dengan Bapak Dwi Handono dan Bapak Yoyok, Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, 23 Desember 2024

abtas yang tercantum dalam sertipikat tanah. Kondisi ini menciptakan ketidaksesuaian antara data fisik dilapangan dengan data yuridis yang tercatat dalam dokumen sertipikat tanah, sehingga akan menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai besaran hak atas tanah yang masih dimiliki. Pemilik tanah yang tanahnya terdampak sering kali kesulitan dalam membuktikan luas tanah yang dimilikinya karena sertipikat tanahnya tidak lagi mencerminkan keyataan aktual. Apabila dikaitkan dengan teori kepastian hukum, situasi ini menjadi tantangan serius karena prinsip kepastian hukum menuntut bahwa setiap hak atas tanah harus jelas dan bersumber dari hukum tertulis, tetap dan dapat dipertahankan secara hukum. Ketika terjadi perubahan fisik dan tidak segera disesuaikan dalam administrasi pertanahan maka sertipikat tanah akan kehilangan sebagian fungsinya sebagai alat bukti yang sah. Untuk menjaga keberlakuan teori kepastian hukum dalam konteks bencana alam, negara harus menyediakan mekanisme hukum dan teknis untuk melakukan pembaruan data pertanahan secara cepat dan akurat pascabencana.

- 9) Perubahan ukuran luas tanah dapat terjadi karena pemilik bidang tanah menjual sebagian tanahnya akan tetapi perubahan luas setelah transaksi jual beli tanah tidak dilakukan pemecahan sertipikat tanah atau tidak mendaftarkan perubahan luas di kantor pertanahan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris Kabupaten Magelang menyatakan bahwa, meskipun sebagian tanah telah berpindah tangan

secara de facto dan telah disertai dengan akta jual beli, data yuridis dalam sertipikat tanah milik penjual masih mencantumkan luas tanah sebelum terjadi transaksi. Kesalahan ini dapat menimbulkan permasalahan dikemudian hari seperti tumpang tindih klaim kepemilikan, kesulitan dalam proses jual beli berikutnya, bahkan potensi konflik perdata apabila pihak yang membeli tanah mengalami kesulitan dalam membuktikan hak nya dihadapan hukum.⁸³ Dalam konteks teori kepastian hukum, situasi ini sangat bertentangan dengan prinsip dasar bahwa setiap hak atas tanah harus didaftarkan dan diatungkan secara akurat dalam dokumen resmi agar mendapat pengakuan dan perlindungan hukum. Teori kepastian hukum menekankan pentingnya keteraturan dan kejelasan satatus hak supaya tidak terjadi ambiugitas dalam hubungan hukum antar subjek hukum. Ketika perubahan luas tidak didaftarkan secara resmi, maka negara tidak memiliki catatan valid mengenai kondisi terbaru tanah tersebut, sehingga sertipikat tidak lagi menjadi alat bukti yang kuat dan terpercaya.

- 10) Perubahan ukuran luas tanah dalam sertipikat tanah dapat terjadi karena penggarap sawah atau pemilik bidang tanah dalam melakukan kegiatan pertanian tidak memperhatikan bentuk tanah yang dimilikinya sehingga dalam berkegiatan secara tidak sengaja mengikis

⁸³ Wawancara dengan Evin Aprilyani, Notaris dan PPAT Kabupaten Magelang, 25 Januari 2025

tanah milik tetangga yang kemudian akan mengakibatkan tanah milik tetangga mengalami perubahan ukuran luas. Kondisi ini kerap terjadi karena petani atau pemilik tanah tidak memperhatikan batas-batas tanah secara tepat. Berdasarkan hasil wawancara dengan petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang menyatakan bahwa, penyebab terjadinya situasi ini adalah ketika petani membajak, menanam, atau membuat saluran irigasi secara tidak sengaja melampaui batas tanah miliknya dan memasuki wilayah tanah milik tetangga. Dalam jangka panjang, kegiatan tersebut dapat mengakibatkan pengikisan atau pergeseran batas fisik tanah yang berdampak pada berkurangnya luas tanah milik tetangga. Fenomena ini umumnya terjadi di wilayah pedesaan dimana batas tanah hanya ditandai dengan patok alami seperti pohon, batu atau parit yang bisa berubah atau hilang seiring berjalannya waktu.⁸⁴ Apabila dikaitkan dengan teori kepastian hukum, hal ini akan menimbulkan masalah yang serius. Teori kepastian hukum menekankan bahwa hukum harus dapat memberikan kejelasan, stabilitas, dan prediktabilitas atas hak-hak hukum setiap warga negara, termasuk hak kepemilikan tanah. Jika batas tanah dapat berubah secara fisik akibat kelalaian atau ketidaktahuan, maka hak atas tanah menjadi tidak pasti dan dapat menimbulkan konflik antar pemilik tanah. Pergeseran batas tanah

⁸⁴ Wawancara dengan Bapak Dwi Handono dan Bapak Yoyok, Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, 23 Desember 2024

tidak hanya menjadi masalah teknis, tetapi juga sebagai pelanggaran terhadap asas kepastian hukum, karena sertipikat tanah sebagai dokumen resmi negara menjadi tidak sesuai dengan kenyataan fisik di lapangan.

- 11) Salah satu yang menjadi faktor penyebab timbulnya permasalahan perbedaan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat disebabkan karena keterangan luas dalam Letter C yang dinyatakan sebagai salinan atau kutipan dari Buku C Desa yang diberikan kepada pemilik tanah sebagai bukti administrasi dan digunakan sebagai dasar pembuktian kepemilikan tanah sebelum terbit sertipikat hak atas tanah tidak akurat. Hal ini menyebabkan sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Depdagri akan mengikuti data yang tercantum dalam Letter C sehingga di kemudian hari dengan teknologi yang semakin canggih tidak menutup kemungkinan untuk terjadinya perubahan luas antara sertipikat tanah yang diterbitkan Depdagri dengan sertipikat yang diterbitkan BPN karena sertipikat yang diterbitkan BPN melalui proses yang lebih terstruktur, teratur dan akurat dengan teknologi alat yang lebih modern. Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris Kabupaten Magelang menyatakan bahwa, perubahan ukuran luas tanah dalam sertipikat tanah sering kali berakar dari ketidakakuratan data administratif pada masa sebelum terbitnya sertipikat, khususnya Ketika luas tanah mengacu pada keterangan dalam Letter Catau Buku

C Desa.⁸⁵ Letter C merupakan dokumen administrasi pertanahan tradisional yang berisi catatan mengenai pemilik dan luas tanah suatu desa, namun pencatatannya tidak didasarkan pada pengukuran teknis yang presisi. Banyak dokumen Letter C yang hanya mencantumkan ukuran luas tanah berdasarkan taksiran atau ukuran local tanpa menggunakan alat ukur resmi atau metode kartografis yang baku. Ketika data tersebut digunakan sebagai dasar untuk pengajuan sertipikat tanah, terdapat potensi besar terjadinya ketidaksesuaian antara luas yang tercatat dalam sertipikat dan kondisi riil di lapangan, terutama setelah dilakukan pengukuran ulang secara geodetic oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jika ketidaksesuaian ini tidak diselesaikan melalui proses validasi dan penyesuaian data secara administrative dan teknis, maka akan berakibat pada ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah. Dalam konteks teori kepastian hukum, hal ini bertentangan dengan prinsip bahwa setiap warga negara berhak atas perlindungan hukum yang jelas, tetap dan dapat diprediksi atas hak miliknya. Ketidaksesuaian antara luas dalam Letter C dan dalam sertipikat tanah menimbulkan keraguan terhadap validitas hak kepemilikan, serta membuka peluang terjadinya sengketa antar pemilik tanah.

⁸⁵ Wawancara dengan Evin Aprilyani, Notaris dan PPAT Kabupaten Magelang, 25 Januari 2025

BAB IV

KEPASTIAN HUKUM KELUASAN UKURAN TANAH DALAM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH

A. Fungsi dan Tujuan Buku Tanah dalam Sertipikat Hak Atas Tanah

Tanah merupakan salah satu aset penting yang memiliki nilai ekonomi dan sosial yang tinggi. Kepemilikan dan pengelolaan dibidang pertanahan perlu diatur dalam system administrasi yang jelas agar dapat membeikan kepastian hukum bagi pemiliknya. Sertipikat tanah merupakan Salinan buku tanah yang pegang oleh pemilik tanah yang menjadi bukti sah atas suatu kepemilikan atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Komponen utama dalam mengeluarkan Salinan berupa sertipikat tanah adalah buku tanah. Dalam system admisnistrasi pertanahan nasional, buku tanah merupakan dokumen pokok dan sumber autentik yang mendasari penerbitan sertipikat. Buku tanah merupakan elemen penting dalam sistem administrasi pertanahan yang disusun dan disimpan oleh Kantor Pertanahan, didalamnya berisi catatan resmi berupa data fisik dan data yuridis yang memuat informasi lengkap mengenai kepemilikan dan status hukum tanah. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, dinyatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi kegiatan pencatatan hak atas tanah. Dengan adanya buku tanah kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik bidang tanah akan terjamin. Oleh karena itu keakuratan dan keabsahan buku tanah harus selalu

dijaga agar dapat berfungsi sebagai alat perlindungan hukum dan mempermudah dalam pengelolaan tanah.

Buku tanah dibuat dan dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta menjadi dasar dalam penerbitan sertifikat tanah bagi pemilik yang sah. Pencatatan buku tanah dilakukan berdasarkan asas publisitas, sehingga informasi mengenai kepemilikan tanah dapat diakses oleh pihak yang berkepentingan. Buku tanah merupakan dokumen resmi pencatatan hak atas tanah yang tersimpan di Kantor Pertanahan serta dalam arsip Badan Pertanahan Nasional (BPN). Saat ini pemerintah sedang mengembangkan E-Buku Tanah untuk mendukung efisiensi dan keamanan data pertanahan secara digital.

Buku tanah memiliki beberapa tujuan dalam sistem administrasi pertanahan. Pertama, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Dengan adanya pencatatan resmi berupa data fisik dan data yuridis yang dilakukan Kantor Pertanahan pemilik tanah akan mendapatkan jaminan hukum atas hak kepemilikannya, sehingga pemilik tanah dapat terhindar dari sengketa klaim dari pihak lain. Kedua, adanya buku tanah mendukung tertib administrasi pertanahan. Buku tanah membantu dalam mengelola informasi kepemilikan tanah secara sistematis sehingga dapat diakses dengan mudah dan akurat oleh pemerintah serta pihak terkait. Ketiga, buku tanah akan mempermudah proses peralihan hak dan pembebanan hak. Dengan adanya pencatatan yang jelas dalam buku tanah dan dokumen buku tanah yang tersimpan di Kantor Pertanahan, proses transaksi jual beli, hibah, atau pewarisan dapat dilakukan dengan lebih transparan serta terjamin

keabsahannya. Mengani pembebanan hak, buku tanah akan mencatatkan hak tanggungan yang dibebankan pada tanah, seperti contoh tanah yang dijadikan jaminan kredit di bank. Keempat, dengan adanya buku tanah dapat mencegah terjadinya sengketa tanah. Data yang tercatat dalam buku tanah akan menjadi dasar penyelesaian perselisihan mengenai kepemilikan tanah baik di Tingkat administrasi atau hukum. Buku tanah juga bisa menjadi alat bukti yang kuat untuk menentukan kepemilikan tanah. Hal ini secara eksplisit tercantum dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa data yang tercatat dalam buku tanah menjadi acuan utama dalam pembuktian kepemilikan. Kelima, buku tanah mendukung perencanaan tata ruang dan pengembangan wilayah. Informasi yang ada dalam buku tanah dapat digunakan pemerintah dalam melakukan perencanaan tata ruang, Pembangunan infrastruktur, serta pengelolaan sumber daya yang lebih maksimal. Keenam, buku tanah dibuat sebagai pencatatan Sejarah mengenai bidang tanah baik terkait peralihan hak tau perubahan hak.

Buku tanah juga mempunyai beberapa fungsi utama dalam bidang pertanahan. Pertama, buku tanah sebagai bukti administrasi hak atas tanah. Data yang ada dalam buku tanah berisi informasi mengenai kepemilikan tanah termasuk nama pemegang hak, jenis, hak, luas tanah, serta data fisik dan data yuridis lainnya. Informasi dalam buku tanah dianggap sebagai data yang sah dan dapat dijadikan dasar dalam pengambilan keputusan hukum oleh negara maupun pihak ketiga yang berkepentingan. Oleh karena itu bukum tanah memiliki fungsi sebagai pengaman hukum, karena buku tanah akan menjadi

rujukan utama dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, terutama apabila terdapat perbedaan atau ketidaksesuaian informasi dengan sertipikat yang dimiliki masyarakat. Kedua, buku tanah menjadi dasar dalam penerbitan sertipikat tanah. Sertipikat tanah merupakan salinan dari data yang tercantum dalam buku tanah. Oleh karena itu, buku tanah menjadi dokumen pokok yang digunakan untuk menerbitkan sertipikat tanah. Ketiga, buku tanah berfungsi sebagai tempat dalam mencatat perubahan hak atau peralihan hak. Setiap perubahan yang terjadi pada suatu bidang tanah baik itu peralihan hak karena jual beli, hibah atau warisan akan di catat dalam buku tanah. Hal tersebut guna memastikan bahwa data kepemilikan selalu diperbarui dan dapat dipertanggung jawabkan. Keempat, buku tanah berfungsi sebagai alat pengawasan hukum. Dengan ada pencatatan dalam buku tanah, pemerintah dapat megawasi penggunaan tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan menghindarkan bidang tanah dari sengketa atau penyalahgunaan hak atas tanah. Kelima, buku tanah berfungsi sebagai sumber informasi bagi pihak yang berkepentingan. Pihak yang berkepentingan ini seperti pemilik tanah, masyarakat, Lembaga keuangan atau pihak yang ingin melakukan transaksi sehingga dapat mendapatkan informasi yang ada dalam buku tanah untuk memastikan status hukum tanah tersebut. Pihak yang berkepentingan dapat memperoleh data pertanahan secara sah melalui prosedur resmi yang diberlakukan Kantor Pertanahan, sehingga mendukung asa transparansi dan akuntabilitas dalam tata kelola pertanahan.

Buku tanah apabila dikaitkan dengan teori kepastian hukum mengartikan bahwa keberadaan buku tanah akan memberikan jaminan yuridis yang kuat terhadap hak kepemilikan dan penguasaan tanah. Teori kepastian hukum menuntut bahwa hak-hak individu atas tanah harus dilindungi oleh aturan yang jelas, tetap dan dapat dipertanggungjawabkan, dimana hal tersebut tercermin dalam pencatatan resmi melalui buku tanah. Tanpa adanya buku tanah, kepemilikan hak atas tanah akan rentan diperdebatkan atau bahkan disangkal, yang kemudian akan menimbulkan sengketa dan mengakibatkan ketidakpastian. Oleh karena itu, buku tanah menjadi elemen kunci dalam mewujudkan tertib administrasi dan perlindungan hukum atas hak-hak atas tanah di Indonesia. Buku tanah juga mendukung asas kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam system hukum agrarian nasional.

B. Fungsi dan Tujuan Surat Ukur dalam Sertipikat Hak Atas Tanah

Surat ukur merupakan salah satu bagian penting dalam sertipikat tanah yang berisi gambaran dan data pengukuran suatu bidang tanah yang telah didaftarkan. Sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) huruf a Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, pendaftaran tanah meliputi kegiatan pengukuran, perpetaan dan dan pembukuan tanah. Surat ukur didalamnya berisi mengenai keterangan letak, batas, luas bidang tanah, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya, serta berisi mengenai keadaan tanah tersebut, misalnya keadaan tanah merupakan sebidang tanah pertanian, Perkebunan sebagainya yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Surat ukur mempunyai arti

penting selain menerangkan mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah juga mempunyai arti penting apabila terdapat perubahan atau kesalahan teknis mengenai data fisik suatu bidang tanah yang mengakibatkan luas dan batasnya berubah.

Surat ukur dibuat berdasarkan hasil pengukuran yang dilakukan oleh petugas ukur dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota. Surat ukur menjadi dasar dalam penerbitan sertipikat tanah serta akan dicatat dalam buku tanah. Dokumen surat ukur tersimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota dan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sementara pemilik tanah akan mendapatkan Salinan data pengukuran dalam sertipikat mereka. Keberadaan surat ukur memastikan bahwa bidang tanah yang didaftarkan memiliki kejelasan mengenai aspek fisik sehingga dapat digunakan sebagai bukti sah dalam transaksi atau pengelolaan tanah.

Surat ukur memiliki tujuan dalam pembuatannya, yaitu untuk menjamin bahwa data fisik yang tercantum dalam sertipikat tanah sesuai dengan kondisi dilapangan. Surat ukur memiliki tujuan lain dalam pembuatannya. Pertama, surat ukur memberikan kejelasan atas luas dan letak tanah. Data dalam surat ukur memastikan bahwa suatu bidang tanah yang didaftarkan memiliki ukuran yang sesuai dengan kondisi dilapangan, hal ini penting guna menghindari terjadinya perbedaan antara sertipikat tanah dengan fakta dilapangan. Kedua, surat ukur dibuat dengan tujuan mencegah terjadinya sengketa dikemudian hari. Dengan adanya surat ukur setiap bidang tanah memiliki batas yang jelas dan terdokumentasi secara resmi. Ketiga,

surat ukur dibuat dengan tujuan mempermudah proses transaksi tanah. Dalam kasus transaksi jual beli informasi yang tercantum dalam surat ukur dapat menentukan nilai tanah. Keempat, surat ukur dibuat guna memfasilitasi pemecahan atau penggabungan hak. Apabila pemilik tanah ingin melakukan pemecahan atau penggabungan bidang tanah maka harus berdasarkan data dalam surat ukur. Dengan demikian sertiap perubahan akan tetap tercatat secara resmi.

Surat ukur memiliki beberapa fungsi utama dalam sistem administrasi pertanahan. Pertama, surat ukur berfungsi sebagai jaminan keabsahan dan kepastian hukum hak atas tanah. Fungsi surat ukur dalam sistem pertanahan tidak dapat dipisahkan dari upaya menciptakan kepastian hukum hak atas tanah karena data yang tercantum didalamnya menjadi dasar teknis untuk pencatatan dalam buku tanah dan penerbitan sertipkat tanah. Dengan adanya surat ukur bidang tanah yang dimiliki seseorang akan terjamin kepastian hukum karena luas dan batasnya ditetapkan secara resmi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kedua, surat ukur berfungsi sebagai alat bukti teknis atas keberadaan fisik dan ukuran bidang tanah yang akan menjadi dasar penerbitan sertipikat tanah. Surat ukur menjadi salah satu dokumen utama dalam proses pengesahan dan penerbitan sertipikat tanah karena didalamnya menjamin ketepatan batas dan luas tanah. Tanpa adanya surat ukur maka sertipikat tidak dapat diterbitkan karena tidak mempunyai data yang valid. Ketiga, surat ukur berfungsi untuk mendukung administrasi pertanahan yang tertib. Dengan pencatatan surat ukur yang akurat, surat ukur dapat membantu

pemerintah dalam pengelola dan pengawasan penggunaan tanah sesuai dengan aturan yang berlaku. Dengan adanya surat ukur, pemilik tanah dapat dengan mudah mengakses informasi teknis yang sah mengenai tanah miliknya, selain itu juga berguna bagi pihak lain yang berkepentingan seperti notaris, perbankan, dan pengadilan dalam proses verifikasi legalitas tanah. Keempat, surat ukur berfungsi untuk mempermudah dalam pengajuan kredit dengan jaminan tanah. Sebelum menyetujui kredit dengan jaminan tanah, bank atau Lembaga keuangan lainnya memerlukan kepastian data fisik tanah. Kelima, surat ukur memiliki fungsi perlindungan hukum, karena akan memberikan kepastian mengenai lokasi, luas dan batas-batas tanah yang dapat dipertanggungjawabkan secara teknis dan yuridis yang diakui oleh negara.

Dengan adanya Surat Ukur yang akurat dan terdokumentasi dengan baik, pemilik tanah dapat merasa aman karena haknya terlindungi secara hukum. Sementara pemerintah dapat mengelola tanah secara lebih efektif dan berkelanjutan karena data spasial dalam surat ukur mendukung pemetaan wilayah secara menyeluruh. Oleh karena itu, setiap pemilik tanah harus memastikan bahwa informasi dalam sertipikat tanahnya sesuai dengan data yang tercantum dalam Surat Ukur, guna menghindari permasalahan di kemudian hari.⁸⁶

⁸⁶ Wawancara dengan Bapak Fauzi Raharjo, Notaris dan PPAT Kabupaten Magelang, 15 Januari 2025

Surat ukur menjadi instrument penting dalam memberikan jaminan atas aspek legalitas dan kejelasan fisik dari hak atas kepemilikan tanah. Apabila surat ukur dikaitkan dengan teori kepastian hukum, teori kepastian hukum menekankan bahwa setiap hak atas tanah harus memiliki pengakuan hukum yang pasti, dapat diketahui batasnya, dan dilindungi negara. Keakuratan dan keabsahan surat ukur menjamin bahwa batas dan luas tanah yang dimiliki telah melalau proses verifikasi teknis sehingga dapat dijamin keakuratannya. Oleh karena itu, keberadaan surat ukur yang sah dan akurat tidak hanya mendukung pelaksanaan administrasi pertanahan yang tertib, tetapi juga menjadi bentuk konkret dari pelaksanaan asas kepastian hukum dalam system pertanahan nasional.

C. Bentuk Kepastian Hukum Keluasan Ukuran Tanah dalam Sertipikat Hak Atas Tanah

Pendaftaran hak atas tanah tidak lepas dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau yang lebih dikenal dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berada di wilayah kabupaten atau kota yang memiliki kewenangan untuk menerbitkan sertipikat. Dalam menjalankan tugas, fungsi, dan wewenangnya pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai dengan asas yang ada dalam negara hukum yang sudah terlebih dahulu mengaturnya. Hal tersebut merupakan asas legalitas, dimana untuk suatu tindakan pejabat yang legal harus didasarkan pada aturan hukum yang menjadi dasar bagi tindakan yang dilakukan.⁸⁷ Asas legalitas mengandung makna umum bahwasannya

⁸⁷ HR. Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo. 2014). Hlm. 9.

setiap perbuatan harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Asas legalitas tidak hanya berlaku dalam hukum pidana, tetapi juga berlaku dalam bidang Hukum Administrasi Negara. Dasar hukumnya tercantum dalam Pasal 5 huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Sehingga landasan yang digunakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kewenangan pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) salah satunya adalah menerbitkan sertifikat hak atas tanah terhadap bidang-bidang tanah yang dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum di setiap kabupaten atau kota. Dasar penerbitan sertifikat hak atas tanah berasal dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Permen Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan adanya dasar aturan tersebut menandakan bahwa negara berkomitmen dalam mewujudkan pelayanan public yang terbaik bagi Masyarakat. Akan tetapi sampai sekarang masih banyak masalah yang terjadi di lapangan. Salah satu permasalahannya adalah penerbitan sertifikat hak atas tanah yang terjadi kendala pada saat proses pengukuran. Permasalahan itu bisa terjadi diantaranya karena kurangnya kesadaran pemilik tanah dalam menjaga batas-batas tanah, hilangnya batas-batas tanah, tumpang tindih batas tanah, serta kendala dalam melakukan proses pengukuran tanah.

Permohonan pendaftaran hak atas tanah yang terus bertambah dan prosesnya memakan waktu yang lama mengakibatkan petugas dari Kantor Pertanahan setempat sulit untuk memperhatikan dan memastikan prosedur penerbitan sertipikat hak atas tanah sesuai dengan asas *Contradictioire Delimitatie*. Asas *Contradictioire Delimitatie* merupakan sebuah norma dalam pendaftaran tanah yang mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan, dan melakukan pemeliharaan batas-batas tanah dengan dasar persetujuan dan kesepakatan dengan para pihak yang berbatasan langsung dengan objek bidang tanah pemohon hak, dalam hal ini pemilik tanah atau tetangga yang berbatasan langsung dengan tanah pemohon hak.⁸⁸ Untuk memudahkan petugas dari Kantor Pertanahan, pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan pemohon hak harus hadir untuk menunjukkan batas tanah miliknya dan menandatangani berita acara pengukuran pada saat dilakukan prosedur pengukuran terhadap objek bidang tanah yang diukur sehingga terjadi kesepakatan batas sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pengukuran bidang tanah dalam rangka melaksanakan serangkaian kegiatan pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan dengan pengukuran Kadastral yang dilakukan oleh kadaster. Secara harfiah, kata “kadastral” memiliki arti sesuai dengan batas-batas tanah yang ditentukan oleh badan pencatat tanah milik, sedangkan kata “kadaster” berarti badan

⁸⁸ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Depok: Kencana, 2017), hlm 72.

(pemerintah) pencatat tanah milik yang menentukan letak rumah, luas tanah, serta ukuran batasnya untuk menentukan pajak dan lain sebagainya.⁸⁹ Sehingga dapat disimpulkan berdasarkan Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan bahwa pengertian pengukuran kadastral merupakan pengukuran yang dilakukan oleh badan atau pemerintah dalam rangka mendapatkan informasi mengenai pemilik, luas, letak, dan batas terhadap suatu bidang tanah. Sedangkan pengukuran bidang tanah berarti proses pemastian letak batas satu atau beberapa bidang tanah berdasarkan keterangan permohonan pemegang haknya atau calon pemegang hak baru yang letaknya saling berbatasan atau terpecah-pecah dalam satu desa/ kelurahan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah baik secara sporadic/ maupun sistematis.

Pemerintah Republik Indonesia menyelenggarakan pendaftaran tanah berdasarkan penjabaran amanah dalam konstitusi Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang secara konkrit dijabarkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dimana salah satu tujuan dibentuknya peraturan tersebut untuk menciptakan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah atas bidang-bidang tanah yang dimilikinya. Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian objek, kepastian subjek, dan kepastian status hak atas suatu bidang tanah.⁹⁰

⁸⁹ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: LPHI, 2005), hlm 173.

⁹⁰ Muchtar Wahid, *Hukum Agraria*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2008). Hlm. 127.

Kepastian hukum objek bidang tanah dapat tercapai dengan melakukan kegiatan pengukuran bidang tanah dan melakukan kegiatan pemetaan bidang tanah. Dalam peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan kerap menyebutkan mengenai kegiatan pengukuran dan pemetaan kadastral yang bertujuan untuk pembuatan kerangka dasar pemetaan, peta dasar, peta bidang tanah, dan peta pendaftaran. Untuk mencapai tujuan tersebut sudah semestinya pengukuran dan pemetaan kadastral menjadi hal yang sangat penting sehingga dalam pelaksanaannya perlu dilakukan oleh seseorang yang ahli dibidangnya sehingga prosedur yang dilakukan teliti.

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagaimana ditetapkan dalam Pasal Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki tugas dalam melaksanakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survey dan pemetaan tanah sebagaimana diterangkan dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN). Oleh karena itu, Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui kantor pertanahan yang berada di wilayah kota atau kabupaten berwenang untuk menerbitkan surat dalam bentuk sertipikat atas satuan hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 31 ayat (1) jo. Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Penerbitan sertipikat hak atas tanah didasarkan pada data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam buku tanah. Data-data tersebut harus diterima sebagai data yang benar, kecuali ada pihak lain yang merasa keberatan serta mengajukan gugatan dan adanya

putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi “Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar”. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melakukan pengukuran serta pemetaan bidang-bidang tanah merupakan fungsi dasar negara dalam memberikan kesejahteraan rakyat khususnya dalam pendaftaran hak atas tanah. Fungsi negara adalah “mengatur” untuk menciptakan *Law in order* dan “mengurus” untuk mencapai suatu kesejahteraan (*welfare*).⁹¹ Kesejahteraan rakyat merupakan tanggung jawab dari negara Indonesia sebagaimana termuat dalam Alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Keberadaan peran negara dalam upaya mensejahterakan ini dikemukakan oleh Joseph Agasi, “*There are, broadly speaking, three of four patten of govenment, traditional, the collective*” (secara umum, tiga atau empat pola pemerintahan, tradisional, kolektif individualis, dan kesejahteraan).⁹² Peran negara yang disebutkan tersebut menunjukkan bahwa negara dalam kedudukannya sebagai pengatur dan pengurus serta

⁹¹ Darmawan T dan Sugeng B. “Memahami Negara Kesejahteraan: Beberapa Catatan Bagi Indonesia”, Jurnal Politika, Vol 2, No. 1 (2006), hlm.21.

⁹² Joseph Agasi, *The Theory and Practice Of The Welfare State*, (Stockholm: Almqvist and Wiksell Intl, 1996), hlm 20.

penciptaan *Welfare State* melaksanakan peran mulai dari tahap awal berupa pengumpulan sumber daya sampai pada distribusi sosial. Keseluruhan proses pembangunan merupakan bagian dari peran negara dalam mewujudkan kesejahteraan.⁹³ Sehingga Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan kewenangannya harus dapat melakukan pengukuran dan pemetaan terhadap bidang tanah dengan tujuan untuk memberikan kesejahteraan dan kepastian hukum objek bidang tanah tersebut.

Pengukuran dan pemetaan dalam proses pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan petugas dengan cara terestrial, fotogrametik, dan atau metode lainnya sesuai dengan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“Permen Agraria/Kepala BPN 3/1997”). Pengukuran dan pemetaan secara terestrial dilakukan di permukaan bumi. Sementara pengukuran dan pemetaan secara fotogrametik menggunakan sara foto udara yang diambil dari udara dengan menggunakan kamera yang dipasang pada pesawat udara dengan memenuhi persyaratan-persyaratan teknis tertentu.

Pendaftaran bidang tanah dilakukan agar kedudukan objek bidang tanah menjadi jelas dan terikat dengan data fisik dan data yuridisnya. Apabila objek bidang tanah sudah terpetakan maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewenangan terhadap bidang-bidang tanah yang sudah terpetakkan

⁹³ Hotma Sibuea, *Asas Negara Hukum, Peraturan Kebijakan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik*, (Jakarta: Erlangga, 2010), hlm 62.

tersebut untuk melakukan pemeliharaan data fisik dan data yuridis. Kewenangan tersebut sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan teknis dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sehingga legalitas kewenangan terhadap petugas Kantor Pertanahan setempat dalam melakukan pengukuran sudah ada dan dijamin dalam undang-undang. Hal ini dilakukan agar prosedur pengukuran dan pemetaan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan setempat tidak melanggar asas legalitas dalam suatu konsep negara hukum.

Selain asas legalitas, petugas Kantor Pertanahan setempat dalam menjalankan tugas dan fungsinya harus berpegang teguh pada asas *Contradictio Delimitatio*. Asas *Contradictio Delimitatio* merupakan asas yang sangat penting dalam melakukan prosedur pengukuran dan pemetaan terhadap objek tanah. Maka dari itu pemilik tanah wajib menjaga tanda batas-batas tanah miliknya sebelum maupun setelah diterbitkannya sertifikat hak atas tanah.

Batas tanah merupakan elemen yang sangat penting dalam kepemilikan dan pengelolaan bidang tanah. Kejelasan dan keberadaan batas tanah yang terjaga dengan baik sangat penting untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah serta mencegah terjadinya konflik atau sengketa pertanahan dikemudian hari. Apabila konflik atau sengketa pertanahan sudah terjadi maka akan berdampak pada perubahan luas tanah akibat batas yang hilang atau bergeser.

Batas tanah adalah garis atau titik-titik yang menandai luas dan letak suatu bidang tanah di permukaan bumi, baik secara fisik maupun yuridis, berdasarkan dokumen resmi seperti sertifikat tanah, peta bidang tanah, atau peta kadaster. Batas tanah biasanya di tandani dengan tanda fisik, tanda alam, dan atau tanda koordinat geospasial. Tanda fisik ini dapat berupa patok beton, besi, kayu, atau tembok. Tanda alam biasanya berupa pohon, sungai, pagar, atau jalan. Sedangkan tanda koordinat geospasial berupa titik-titik batas dengan sistem koordinat UTM (*Universal Transverse Mercator*).

Batas tanah yang dijaga akan berdampak besar terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah. Batas tanah harus dipertahankan karena batas tanah akan menentukan hak kepemilikan yang sah. Dengan batas yang jelas, seseorang dapat membuktikan kepemilikan tanahnya berdasarkan data yang terdaftar di Kantor Pertanahan tempat tanah itu berada. Sertifikat tanah hanya memiliki kekuatan hukum apabila batas tanah sesuai dengan kondisi tanah di lapangan. Batas tanah harus dijaga dengan baik untuk mencegah terjadinya sengketa atau konflik yang akan terjadi di kemudian hari. Sengketa batas tanah dapat terjadi apabila batas tanah tidak dijaga atau hilang. Jika batas tanah sudah hilang maka memungkinkan tanah akan diserobot dan akan menyebabkan perselisihan dengan pemilik tanah yang berbatasan. Kasus sengketa tanah sering terjadi karena ada perbedaan antara kondisi tanah di lapangan dengan data dalam sertifikat tanah.

Batas tanah yang dijaga akan menjamin keabsahan transaksi tanah. Dalam transaksi jual beli Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

memerlukan kepastian batas tanah sebelum menerbitkan akta jual beli. Menjaga batas tanah juga dapat menghindari terjadinya tumpang tindih hak atas tanah. Apabila batas tanah tidak jelas dapat terjadi penerbitan sertipikat ganda diatas tanah yang sama.

Batas tanah yang hilang, bergeser atau tidak dijaga dengan baik akan berdampak pada perubahan luas tanah. Batas tanah yang hilang, bergeser dan tidak segera di betulkan akan mengakibatkan hilangnya sebagian atau seluruh ha katas tanah. Batas tanah yang hilang atau berseger juga akan mempengaruhi luas tanah sehingga terjadi perubahan luas tanah secara tidak sah. Padahal dalam sertipikat tanah, luas tanah itu bersifat tetap kecuali terdapat perubahan yang dilakukan dengan prosedur resmi seperti pemecahan atau penggabungan bidang tanah. Selain itu hilang atau bersegernya batas tanah dapat menjadi hambatan dalam proses pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat hak atas tanah.

Batas tanah yang hilang atau bergeser dapat di antisipasi dengan melakukan pemeliharaan tanda batas yang biasanya dilakukan dengan pemasangan patok beton, pagar, atau tanda permanen di setiap sudut tanah. Apabila batas tanah sudah tidak memiliki kejelasan maka pemilik tanah dapat mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan pengukuran ulang atau melakukan plotting secara berkala. Plotting dilakukan untuk memeriksa kesesuaian batas tanah di lapangan dengan data yang ada di dalam sertipikat. Sedangkan pengukuran ulang dilakukan apabila ditemukan

ketidak sesuaian antara kondisi di lapangan dengan dokumen yang ada dalam sertipikat tanah.

Hasil wawancara dengan petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, menyatakan bahwa petugas ukur dalam melakukan prosedur pengukuran objek yang diukur adalah batas tanah. Sehingga besar kemungkinan dapat terjadi jika batas tanahnya tetap namun ketika dihitung luas menghasilkan data yang berbeda. Perbedaan hasil luas bidang tanah bisa diakibatkan karena tingkat ketelitian alat dalam melakukan prosedur pengukuran zaman dahulu dan zaman sekarang berbeda, sekarang menggunakan alat yang lebih canggih dan memiliki tingkat keakuratan yang lebih tinggi dibandingkan zaman dahulu. Selain itu perbedaan hasil luas bidang tanah juga bisa diakibatkan karena kesalahan pengukuran yang dilakukan tempo dulu.⁹⁴

Sertipikat tanah merupakan dokumen sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang di Indonesia. Sejarah penerbitan sertipikat tanah di Indonesia melibatkan dua (2) Lembaga utama, yaitu Departemen Dalam Negeri (Depdagri) sebelum adanya BPN dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang sekarang bertanggung jawab atas penerbitan sertipikat tanah. Sebelum berdirinya Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Lembaga khusus yang menangani bidang pertanahan dan administrasi

⁹⁴ Wawancara dengan Bapak Dwi Handono dan Bapak Yoyok, Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, 23 Desember 2024

tanah di Indonesia dipegang oleh Departemen Dalam Negeri (Depdagri) melalui pemerintah daerah.

Sertipikat yang dikeluarkan oleh Depdagri biasanya diterbitkan oleh Pemerintah Provinsi atau Kabupaten/ Kota melalui Kantor Agraria atau Kantor Kepala Daerah dan Camat atau Lurah dalam bentuk surat tanah seperti Girik, Letter C, Eigendom Verponding, Hak Ulayat, atau lainnya. Depdagri tidak menerbitkan sertipikat dalam bentuk yang sekarang dikenal sebagai Sertipikat Hak Milik (SHM) atau Sertipikat Hak Guna Usaha (SHGU), melainkan menerbitkan dokumen kepemilikan tanah dalam bentuk yang sudah dijelaskan diatas.

- Petuk D: dokumen administrative yang digunakan pada zaman colonial Belanda sebagai bukti pembayaran pajak tanah (Verponding)
- Girik: bukti pembayaran pajak tanah yang dikeluarkan oleh pemerintah desa sebelum adanya system pendaftaran modern
- Letter C: dokumen Salinan pencatatan tanah di Desa yang membuktikan penguasaan tanah
- Eigendom Verponding: bukti kepemilikan tanah di era colonial Belanda
- Hak Ulayat atay Tanah Adat: hak kepemilikan tanah berdasarkan hukum adat

- Surat Keterangan Tanah (SKT): dokumen kepemilikan yang dikeluarkan oleh camata atau lurah, tetapi bukan sebagai sertifikat resmi yang diakui oleh negara dalam sistem pertanahan modern.

Sertifikat atau dokumen yang dikeluarkan oleh Depdagri memiliki beberapa kelemahan. Pertama, tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat karena tidak tercatat dalam sistem pendaftaran nasional. Kedua, tidak menggunakan sistem koordinat resmi sehingga batas-batasnya sering diperdebatkan kemudian hari. Ketiga, berpotensi terjadinya tumpang tindih karena tidak ada kepastian hukum yang jelas terhadap kepemilikannya. Keempat, keakuratan data fisik tergolong lemah dan perlu ditinjau kembali untuk menghasilkan data fisik yang lebih akurat.

Permasalahan yang diangkat penulis dalam penulisan ini adalah keluasan ukuran tanah yang tercantum dalam sertifikat tanah yang tidak sesuai fakta. Permulaan permasalahan ini berasal dari sertifikat Depdagri dimana dalam surat ukur disebutkan luas yang diawali tanda “±” (kurang lebih) dan terdapat keterangan “menurut petuk D”. Petuk D merupakan dokumen administratif yang digunakan pada zaman kolonial Belanda sebagai bukti pembayaran pajak tanah (Verponding) dan sering dianggap sebagai bukti awal kepemilikan tanah sebelum adanya sistem sertifikasi tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Petuk D berguna sebagai bukti pembayaran pajak tanah secara resmi yang dibebankan kepada pemilik atau penggarap tanah pada masa kolonial. Petuk D juga bisa digunakan sebagai bukti administrasi awal untuk pengurusan kepemilikan tanah. Meski bukan sebagai bukti hak milik

yang kuat, dokumen petuk D bisa menjadi dasar untuk mengurus sertipikat tanah di BPN. Selain itu Petuk D juga bisa menjadi referensi Sejarah kepemilikan tanah karena dalam Petuk D mencatat siapa yang membayar pajak tanah secara terus-menerus. Akan tetapi dilain sisi Petuk D mempunyai kelemahan diantaranya adalah bukan sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah karena hanya menunjukkan bahwa pajak telah terbayar dan tidak diakui sebagai dokumen hukum oleh BPN sehingga harus dikonversi ke sertipikat tanah.⁹⁵ Hal ini sesuai dengan Pasal 24 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang berbunyi:

- 1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- 2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:
 - a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

⁹⁵ Wawancara dengan Bapak Dwi Handono dan Bapak Yoyok, Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, 23 Desember 2024

System pendaftaran tanah di Indonesia saat ini harus melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mendapatkan Sertipikat tanah secara resmi. Sertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) diantaranya adalah Sertipikat Hak Milik (SHM), SEertipikat Hak Guna Usaha (SHGU), Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Sertipikta Hak Pengelolaan (HPL), Sertipikat Wakaf, dan Sertipikat Tanah Adat yang sudah dikonversi. Sertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki beberapa keunggulan. Pertama, memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat karena diterbitkan oleh Lembaga yang berwenang secara resmi. Kedua, menggunakan dalam system koordinat modern (UTM) sehingga batas jelas dan terdokumentasi. Ketiga, terdaftar dalam system pendaftaran tanah nasional. Keempat, keakuratan data fisik kuat karena menggunakan alat canggih dan moden dalam melakukan pengukuran.

Pendapat penulis diatas dikuatkan dengan hasil penelitian dengan petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang dalam wawancara bersama penulis bahwa, Sertipikat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri (Depdagri) lebih bersifat administratif dan belum memiliki kekuatan hukum yang kuat dibandingkan dengan sertipikat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertipikat oleh Departemen Dalam Negeri (Depdagri) belum memiliki kekuatan hukum yang kuat karena tingkat ketelitian alat yang digunakan untuk prosedur pengukuran saat itu masih lemah. Untuk mendapatkan kepastian hukum, pemilik tanah dengan dokumen lama dari Depdagri disarankan untuk

segera meningkatkan statusnya menjadi sertipikat resmi dari BPN, sehingga tanah tersebut memiliki kekuatan hukum penuh.⁹⁶

Meningkatkan status sertipikat dari yang awalnya merupakan sertipikat Departemen Dalam Negeri (Depdagri) menjadi sertipikat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) perlu melalui beberapa proses. Pertama, melakukan pengecekan terhadap warkah dan data fisik serta data yuridis dalam buku tanah. Warkah merupakan kumpulan dokumen fisik asli dari proses pendaftaran tanah, seperti permohonan, akta jual beli, akta hibah, akta waris, surat keterangan, surat ukur, dan dokumen lainnya yang menjadi dasar dalam terbitnya sertipikat tanah. Warkah berfungsi sebagai arsip legal untuk menelusuri asal usul hak atas tanah. Sedangkan buku tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat untuk menentukan kepemilikan tanah. Hal tersebut secara eksplisit tercantum dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa data yang tercantum dalam buku tanah menjadi acuan utama dalam pembuktian kepemilikan. Tetapi akan sulit menemukan warkah maupun buku tanah dari sertipikat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri (Depdagri). Hasil penelitian dengan petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang dalam wawancara bersama penulis bahwa, dalam proses penerbitan sertipikat Departemen Dalam Negeri (Depdagri) dapat dipastikan dahulu ada warkah maupun buku tanah akan tetapi dalam keterangan pengukuran kemungkinan besar tercatat “kutipan dari petuk D”. Apabila

⁹⁶ Wawancara dengan Bapak Dwi Handono dan Bapak Yoyok, Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, 23 Desember 2024

warkah maupun buku tanah tidak dapat ditemukan maka langkah yang harus diambil selanjutnya adalah dengan melakukan pengukuran ulang atau penataan batas.⁹⁷ Berdasarkan hasil wawancara dengan petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang bahwa, Pengukuran ulang atau yang sekarang sering disebut dengan penataan batas merupakan proses pengukuran yang dilakukan dari awal dimana batas tanah disepakati ulang bersama tetangga yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah yang akan diukur. Pengukuran ulang memungkinkan batas tanah berubah dan dapat dipastikan luasnya juga akan berubah.⁹⁸

Sertipikat yang dikeluarkan oleh Depdagri maupun Sertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sama-sama sah menurut hukum. Walaupun terdapat perubahan luas dalam data fisik (sertipikat BPN). Tetapi secara prinsip, bahwa produk yang berbeda (sertipikat Depdagri) selama belum dikoreksi atau dibatalkan atau perbaikan itu tetap dinyatakan sebagai dokumen sertipikat yang sah.⁹⁹

⁹⁷ Wawancara dengan Bapak Dwi Handono dan Bapak Yoyok, Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, 23 Desember 2024

⁹⁸ Wawancara dengan Bapak Dwi Handono dan Bapak Yoyok, Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, 23 Desember 2024

⁹⁹ Wawancara dengan Bapak Dwi Handono dan Bapak Yoyok, Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, 23 Desember 2024

BAB V

SEBAB PERUBAHAN KELUASAN UKURAN TANAH DALAM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH

A. Faktor-faktor Perubahan Keluasan Ukuran Tanah dalam Sertipikat Hak Atas Tanah

Perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah merupakan salah satu isu yang sering muncul dalam administrasi pertanahan di Indonesia. Perubahan ini dapat disebabkan karena kesalahan pengukuran, kesalahan menentukan batas tanah akibat peralihan hak, atau adanya proses penyesuaian yang diakibatkan oleh kebijakan pemerintah yang selalu mengalami perbaikan dari masa ke masa yang pada akhirnya dapat menimbulkan ketidaksesuaian antara data yang tercantum di lapangan dengan kondisi faktual di lapangan. Faktor perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah dipisahkan menjadi 2 (dua) yaitu faktor yang berasal dari manusia dan faktor yang berasal dari alam. Faktor yang berasal dari manusia biasanya bersifat teknis, administratif, dan hukum yang biasanya berasal dari kendala yang dimiliki oleh aparat penegak hukum maupun masyarakat, diantaranya adalah:

- 1) kurang teliti dan cermatnya alat yang digunakan aparat penegak hukum dalam melaksanakan proses pengukuran tanah. Pada masa lalu, pengukuran tanah sering dilakukan dengan cara manual dengan alat bantu ukur yang sederhana sehingga data yang dihasilkan memiliki Tingkat akurasi yang relative lebih rendah. Dengan perkembangan teknologi pengukuran tanah masa kini yang

menggunakan teknologi geospasial dan penggunaan system pengukuran berbasis GPS dan citra satelit menghasilkan data pengukuran yang lebih presisi. Perbedaan metode pengukuran ini akan menyebabkan luas yang tercatat dalam sertipikat Departemen Dalam Negeri (Depdagri) tidak jarang berbeda dengan hasil pengukuran tanah dalam sertipikat Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dinyatakan bahwa pendaftaran tanah harus dilakukan berdasarkan pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah yang artinya metode teknis pengukuran sangat berpengaruh terhadap data fisik tanah.

- 2) kesalahan yang dilakukan oleh aparat kantor desa. Kesalahan administrative juga merupakan penyebab terjadinya perubahan luas tanah dalam sertipikat tanah. Kesalahan ini dapat terjadi saat dilakukannya pencatatatan data. Ketidaktelitian aparat kantor desa, serta kekeliruan dalam interpretasi batas-batas tanah dapat menyebabkan luas tanah yang tercatat tidak sesuai dengan fakta. Selain itu aparat kantor desa biasanya melakukan penyimpangan dengan unsur kesengajaan. Salah satu contohnya adalah apabila terdapat tanah yang tidak diurus oleh pemiliknya maka tanah tersebut bisa di terbitkan sertipikat tanah dengan nama pemilik yang baru
- 3) kesalahan pengukuran yang dilakukan oleh petugas kantor pertanahan.

Terkait kesalahan pengukuran pada sertipikat tanah, berdasarkan Pasal 107 Menteri Pertanian/ Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 mengungkapkan bahwa kesalahan administrasi dalam sertipikat bisa berupa:

- a) prosedur yang salah
- b) penerapan hukum yang tidak tepat
- c) kesalahan izin objek hak
- d) kesalahan di bawah izin
- e) kesalahan jenis hak
- f) kesalahan hitung luas
- g) terjadi hak tumpang tindih atas tanah
- h) data hukum dan fisik yang salah
- i) kesalahan administrasi lainnya

akibat hukum dari cacat administrasi berupa kesalahan pengukuran bidang tanah adalah batalnya hak atas tanah. Pasal 19 UUPA menyebutkan bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat, sehingga Masyarakat dapat mempertanyakan keaslian sertipikat tanah tersebut. Pencabutan hak atas tanah karena cacat administrasi dalam Keputusan pemberian hak atau pemberian sertipikat dapat atau tidak dapat dilakukan dengan permohonan pencabutan hak atas tanah tersebut perlu dibatalkan oleh instansi yang berwenang.

- 4) Kelalaian petugas kantor pertanahan dalam proses pendaftaran hak atas tanah akibat kurangnya pengawasan dan pengendalian atas

suatu kebijakan pertanahan yang telah diterbitkan. Kelalaian ini bisa berupa kesalahan dalam pencatatan maupun penyalinan data dalam buku tanah dan surat ukur, atau proses input data kedalam system. Akibat dari kelalaian petugas kantor pertanahan tersebut maka akan berdampak pada hasil pengukuran luas bidang tanah. Dampak tersebut bisa berupa kesalahan dalam perhitungan luas bidang tanah.

- 5) Faktor yang bersifat hukum turut mempengaruhi perubahan luas tanah, terutama akibat adanya kebijakan pertanahan yang berbeda dari masa ke masa. Sebagai salah satu contoh, tanah yang awalnya didaftarkan berdasarkan sertipikat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri sebelum terbentuknya Badan Pertanahan Nasional (BPN), sering kali memiliki format dan standar pengukuran yang berbeda. Perbedaan prosedur pendaftaran dan pengukuran akan menyebabkan ketidaksesuaian data. Oleh karena itu perbedaan kebijakan dari masa ke masa mengakibatkan ketidakkonsistenan ukuran tanah yang tercantum dalam sertipikat tanah.
- 6) Masyarakat sebagai pemohon kurang tepat dalam menunjuk batas tanah yang di miliki. Dalam proses pendaftaran tanah, partisipasi Masyarakat sebagai pemohon menjadi komponen penting dalam menentukan kejelasan onjek tanah yang akan didaftarkan, khususnya dalam hal penunjukan batas-batas bidang tanah. Namun dalam praktiknya tidak jarang ditemukan permasalahan dimana

Masyarakat kurang tepat dalam atau keliru dalam menunjuk batas tanah yang mereka miliki. Ketidaktepatan ini sering terjadi karena tidak adanya patok yang jelas, perubahan batas yang terjadi secara alami, kurangnya pengetahuan teknis, atau tanah yang diperoleh secara turun temurun tanpa dokumen pendukung yang memadai. Kondisi tersebut akan berdampak pada kesalahan pengukuran yang kemudian berlanjut pada ketidaksesuaian data luas tanah dan batas tanah dalam surat ukur maupun sertipikat tanah. Secara hukum, penunjukan batas tanah oleh pemohon telah dijelaskan secara tidak langsung dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang menyebutkan bahwa pemohon pendaftaran tanah wajib memberikan data fisik termasuk penunjukkan batas di lapangan. Kewajiban ini menjadi dasar bagi petugas kantor pertanahan dalam melakukan pengukuran dan pencatatan data fisik tanah secara akurat. Ketika pemohon tidak mampu menunjukkan batas tanah secara tepat atau hanya mengandalkan ingatan tanpa bukti fisik yang memadai, maka proses pengukuran menjadi tidak akurat dan berpotensi memunculkan konflik dikemudian hari.

Faktor alam:

- 1) Erosi tanah merupakan salah satu faktor alam yang dapat menyebabkan terjadinya perubahan terhadap ukuran luas tanah yang tercantum dalam sertipikat tanah. Erosi tanah iatu proses

pengkikisan lapisan permukaan tanah yang disebabkan oleh aliran air, angin, atau aktivitas manusia. Erosi tanah umumnya terjadi pada lahan yang berada di daerah perbukitan, lereng atau yang berbatasan langsung dengan aliran sungai atau laut. Salah satu erosi tanah yang menyebabkan berubahnya ukuran luas tanah adalah terkikisnya parit oleh air sehingga menyebabkan parit bertambah lebar dan mengakibatkan luas tanah menjadi berkurang. Ketika tanah mengalami erosi dalam jangka waktu yang lama, sebagian luas bidang tanah akan hilang secara fisik, sehingga menyebabkan terjadinya pengurangan luas lahan yang dimiliki seseorang. Akibatnya terdapat ketidaksesuaian antara luas tanah dalam sertifikat dengan kondisi faktual di lapangan. Meskipun sertifikat tetap dianggap sah menurut hukum, perubahan tersebut dapat memunculkan ketidakpastian hukum dan sengketa batas apabila tidak dilakukan pembetulan atau pembaruan data.

- 2) Akses jalan. Berkurangnya ukuran luas tanah bisa juga disebabkan karena toleransi yang diberikan oleh pemilik hak atas tanah untuk memberikan jalan diatas tanah miliknya guna membantu tetangga dalam beraktivitas. Biasanya pemilik tanah ini tidak memikirkan dampak yang timbul bagi dirinya sendiri. Atau bisa juga berkurangnya ukuran luas tanah disebabkan karena pihak desa akan membuat akses jalan baru dan mengenai tanah milik masyarakat, akan tetapi masyarakat yang sudah mendapat

kompensasi karena tanahnya digunakan untuk akses jalan tidak melakukan perubahan dalam sertipikat miliknya sehingga akan menimbulkan masalah di kemudian hari berupa berkurangnya luas tanah.

B. Dampak Perubahan Keluasan Ukuran Tanah dalam Sertipikat Hak Atas Tanah

Secara formil yuridis ketika terdapat perbedaan ukuran luas tanah dalam sertipikat tanah dengan data fisik di lapangan maka akan menyebabkan cacat administrasi. Perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah dapat terjadi karena berbagai faktor diantaranya adalah kesalahan dalam melakukan pengukuran, perubahan batas akibat faktor alam, atau perkembangan teknologi alat digunakan untuk melakukan pengukuran tanah. Perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah memiliki dampak yang cukup signifikan, baik dari segi hukum, ekonomi, sosial dan administrasi.

Dampak perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah dibagi menjadi dua (2) kategori yaitu, dampak langsung dan dampak tidak langsung. Dampak langsung merupakan akibat yang terjadi secara langsung pada pemilik tanah atau pihak terkait setelah terjadinya perubahan luas ukuran tanah dalam sertipikat. Dampak langsung ini mencakup aspek ekonomi, hukum dan administrasi. Dampak tidak langsung merupakan akibat yang terjadi secara tidak langsung bagi pemilik tanah. Dampak ini berkaitan dengan aspek sosial, tata ruang, stabilitas investasi, dan hukum. Dampak yang terjadi apabila terjadi perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah diantaranya:

- 1) Luas suatu bidang tanah dapat berkurang atau bertambah. Hal ini menyebabkan munculnya ketidakpastian hukum terhadap hak atas tanah. Sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertipikat tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat atas data fisik dan data yuridis dimana didalamnya termasuk luas tanah. Apabila data luas dalam sertipikat tanah tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya maka akan memunculkan keraguan terhadap keabsahan sertipikat tanah, yang pada akhirnya dapat mengurangi rasa aman dan kepastian hukum bagi pemiliknya. Ketidaksesuaian ini berpotensi menimbulkan konflik agrarian, seperti sengketa batas tanah antar tetangga.
- 2) Dari segi ekonomi jika dikaitkan dengan transaksi jual beli, perubahan luas tanah dapat berdampak pada nilai aset dan kemampuan pemilik tanah untuk menggunakan tanahnya sebagai agunan. Apabila terjadi perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah maka akan berdampak pada nilai jual tanah. Sebagai contoh, jika hasil pengukuran ulang menunjukkan luas tanah lebih kecil dari data yang tercantum dalam sertipikat tanah maka nilai ekonomis tanah akan menurun. Sebaliknya, apabila luas tanah bertambah maka nilai tanah akan meningkat, tetapi jika bertambahnya luas tidak tercatat secara sah dalam buku tanah maupun surat ukur maka kelebihan luas tersebut tidak memiliki kekuatan hukum. Hal tersebut akan menyulitkan

pemilik dalam menjual, mengalihkan, atau menjadikan tanah sebagai objek jaminan.

- 3) Apabila terdapat perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah maka pemilik hak atas tanah harus datang melapor ke kantor pertanahan. Secara administratif, perubahan luas tanah dalam sertipikat tanah akan berdampak pada ketidaksinkronan data pertanahan yang tersimpan dalam berbagai dokumen legal seperti buku tanah, surat ukur, peta pendaftaran, hingga sistem digital berbasis SIG (Sistem Informasi Geografis). Ketidaksesuaian ini akan mempengaruhi Kantor Pertanahan dalam hal pelayanan, pengawasan, dan pengelolaan data sehingga menghambat terciptanya sistem pertanahan yang tertib, efisien, dan transparan. Akibat jangka panjang apabila tidak ada upaya pembaharuan dan penyesuaian data maka kepercayaan publik terhadap sertipikat tanah sebagai dokumen yang sah akan menurun. Untuk mengatasi permasalahan tersebut kantor pertanahan harus melakukan pengecekan data fisik dan data yuridis kemudian melakukan pengukuran ulang bidang tanah yang dimiliki pemohon lalu disesuaikan dengan kondisi yang sekarang. Dalam melakukan pengukuran ulang pihak kantor pertanahan harus mendatangkan pemilik tanah tetangga sebelah kanan, kiri, depan, belakang yang berbatasan langsung untuk dimintai persetujuan dan bertindak sebagai saksi. Kasus yang sering terjadi sekarang, sebagai salah satu contoh tanah milik A mengalami perubahan keluasan ukuran tanah lalu A

datang ke kantor pertanahan setempat untuk meminta pengecekan, kemudian setelah dilakukan pengecekan diketahui bahwa tanah milik A memang mengalami perubahan luas. Tapi B sebagai pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah A menyatakan bahwa menghendaki adanya perubahan, sedangkan apabila terdapat perubahan keluasan ukuran dalam suatu tanah maka dapat dipastikan bahwa tanah milik tetangga yang berbatasan langsung juga mengalami perubahan,

- 4) Dampak perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertifikat tanah yang berkaitan dengan aspek sosial diantaranya adalah potensi penyalahgunaan oleh pihak tertentu dengan memanfaatkan perubahan keluasan ukuran tanah untuk melakukan klaim tanah secara tidak sah dan timbulnya konflik mengenai batas tanah yang akan memicu perselisihan antar warga sehingga merusak hubungan sosial di lingkungan. Selain itu, perbedaan antara data sertifikat dengan kondisi faktual seringkali menjadi pemicu konflik dalam lingkup keluarga seperti pada kasus warisan atau hibah tanah. Konflik ini akan berakhir di pengadilan apabila pemerintah lambat dalam menangani koreksi data pertanahan.
- 5) Dampak perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertifikat tanah yang berkaitan dengan aspek tata ruang adalah terganggunya rencana Pembangunan infrastruktur seperti Pembangunan jalan, drainase, dan fasilitas umum.

- 6) Dampak perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah yang berkaitan dengan aspek hukum bisa berupa proses penyelesaian suatu sengketa akan memakan waktu yang lama dan biaya yang mahal.
- 7) Dampak perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah yang berkaitan dengan aspek stabilitas investasi bisa berupa keraguan dari investor dan pengembang properti untuk berinvestasi karena ketidakpastian luas tanah.¹⁰⁰

C. Penyelesaian jika Terjadi Perubahan Keluasan Ukuran Tanah dalam Sertipikat Hak Atas Tanah

Sengketa merupakan perselisihan atau konflik antara dua pihak atau lebih yang terjadi karena perbedaan kepentingan, hak, atau kewajiban atas suatu hal yang nantinya akan mengarah pada suatu pertikaian. Sengketa mengenai hak atas tanah sering kali ditemui dalam kenyataan. Sengketa tanah oleh Sarjita dalam tulisannya menyatakan bahwa sengketa pertanahan merupakan perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui pengadilan.¹⁰¹ Berdasarkan hasil wawancara dengan ahli agraria, dilihat dari substansinya permasalahan pertanahan biasanya berkaitan dengan masalah:

- Keabsahan suatu hak atas tanah

¹⁰⁰ Wawancara dengan Bapak Sunarno, Dosen Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 3 Februari 2025

¹⁰¹ S. Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, (Yogyakarta, Tugu Jogja Pustaka, 2005), hlm. 8.

- Prosedur pemberian hak atas tanah
- Peruntukan dan atau penggunaan serta penguasaan hak atas tanah
- Pendaftaran hak atas tanah dalam hal ini termasuk peralihan dan penerbitan sertipikat hak atas tanah

Dalam hal salah satu sengketa yang terjadi adalah perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah. Salah satu yang menjadi faktor penyebab timbulnya permasalahan perbedaan luas disebabkan karena keterangan luas dalam Letter C yang dinyatakan sebagai salinan atau kutipan dari Buku C Desa yang diberikan kepada pemilik tanah sebagai bukti administrasi dan digunakan sebagai dasar pembuktian kepemilikan tanah sebelum terbit sertipikat hak atas tanah tidak akurat.

Permasalahan hak atas tanah sebenarnya dapat diselesaikan dengan cara mudah tanpa perlu melibatkan orang lain. Tahap penyelesaian dengan negosiasi merupakan salah satu cara yang mudah untuk dilakukan. Negosiasi merupakan proses komunikasi yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih yang berkepentingan untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan pihak yang berkepentingan. Di lain sisi, permasalahan mengenai hak atas tanah juga sering memakan waktu yang cukup lama. Apabila kedua belah pihak yang berkepentingan tidak menemukan jalan terbaik dalam menyelesaikan permasalahan melalui cara negosiasi. Dalam hal tidak ditemukannya titik temu untuk menyelesaikan permasalahan pertanahan maka cara lain yang dapat ditempuh oleh kedua pihak yang berkepentingan biasanya melalui penyelesaian secara administrasi di kantor pertanahan setempat, mediasi

dengan perantara pihak ketiga, dan melakukan proses pengadilan perdata yang akan diselesaikan oleh hakim yang memeriksa sengketa tanah bersangkutan. Mengajukan sengketa pertanahan ke pengadilan perdata merupakan cara terakhir yang dapat ditempuh dalam melakukan penyelesaian permasalahan pertanahan. Meskipun hal tersebut akan memakan waktu, biaya, tenaga, dan pikiran tapi putusannya dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum tentang hak-hak yang disengketakan.

Penyelesaian sengketa pertanahan dalam hal ini permasalahan perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertifikat tanah dapat diselesaikan melalui cara-cara berikut:

1. Non-litigasi

- Melakukan pengurusan ke Kantor Pertanahan setempat, penyelesaian secara administrasi

Mengenai tata cara penyelesaian permasalahan pertanahan secara non-litigasi telah diatur secara konkrit dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Mekanisme penyelesaian permasalahan tanah sesuai dengan prosedur adalah sebagai berikut:

- a. Tahap mengajukan permohonan penganduan ke kantor pertanahan setempat.

Pada tahap ini pemilik tanah atau pihak yang berkepentingan yang menemukan permasalahan seperti ketidaksesuaian luas tanah dalam sertipikat dengan fakta di lapangan dapat mengajukan pengaduan atau laporan ke Kantor Pertanahan setempat agar dapat di tindaklanjuti. Dalam tanah pengaduan ini pemilik tanah atau pihak yang berkepentingan harus membawa dokumen serta bukti pendukung yang relevan. Dalam hal ini berarti pemilik tanah atau pihak yang berkepentingan harus mengetahui penyebab dari masalah yang dimohonkan. Permohonan pengaduan akan diterima melalui loket penerimaan surat pengaduan. Dalam mengajukan permohonan pengaduan dokumen yang harus dipersiapkan diantaranya adalah fotokopi kartu identitas diri/ surat kuasa dan fotokopi identitas diri pemberi dan penerima kuasa apabila dikuasakan, fotokopi data pendukung atau bukti penguasaan/ kepemilikan tanah pengadu, fotokopi data pendukung lainnya atas tanah objek sengketa, uraian singkat kronologi kasus. Setelah menyerahkan dokumen permohonan pengaduan, pemilik tanah atau pihak yang berkepentingan akan mendapatkan tanda terima pengaduan.

- b. Tahap verifikasi awal atau resume pengaduan

Pada tahap verifikasi atau resume pengaduan, dokumen permohonan pengaduan yang persyaratannya dinyatakan lengkap akan ditindaklanjuti dengan proses verifikasi atau resume pengaduan untuk mengetahui bidang mana yang harus menindaklanjuti pengaduan tersebut. Kemudian dokumen permohonan pengaduan akan dianalisis permohonan pengaduan ini masuk kedalam kasus berat, kasus sedang atau kasus ringan. Biasan untuk permasalahan perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah termasuk dalam kasus sedang. Kasus sedang dalam hal ini berarti kasus antarpihak yang dimensi hukum dan/ atau administrasinya cukup jelas apabila ditetapkan penyelesaiannya melalui pendekatan hukum dan administrasi yang tidak menimbulkan gejala sosial, ekonomi, politik, dan keamanan.

c. Tahap Penanganan

Pada tahap penanganan, tim yang ditunjuk akan melakukan pengkajian kasus dan melakukan penelitian lapangan untuk mengumpulkan data dan informasi terkait dengan pengaduan. Dalam tahap ini prosedur yang dilakukan harus berurutan. Dalam hal terjadi permasalahan perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah karena bentuk tanah yang ada di Lokasi

dengan bentuk gambar yang ada di buku tanah berbeda maka petugas di kantor pertanahan akan melakukan pengukuran ulang atau yang sekarang disebut dengan penataan batas. Penataan batas ini berarti mengukur batas-batas yang ada sesuai dengan fakta tanah yang ada di lapangan, sehingga sangat dimungkinkan apabila batas-batas tanah tersebut berubah. Yang bertugas menunjuk batas adalah petugas dari kantor pertanahan.

d. Tahap analisis dan evaluasi.

Pada tahap analisis dan evaluasi. Data dari serangkaian proses yang dilakukan pada tahap penanganan akan dikumpulkan dan dianalisis untuk menentukan penyebab permasalahan dan teknik penyelesaian kasus yang diperlukan. Dalam tahap ini akan di dapatkan laporan hasil analisis yang menguraikan mengenai tipologi masalah, akar masalah, pokok, masalah, riwayat kasus, gambaran kondisi lapangan, posisi atau status hukum masing-masing pihak, serta saran tindak lanjut penyelesaian.

e. Tahap rekomendasi tindak lanjut

Tahap rekomendasi tindak lanjut ini didasarkan pada hasil analisis yang dilakukan di tahap sebelumnya. Dalam hal hal terjadi permasalahan perubahan keluasan

ukuran tanah dalam sertipikat tanah maka petugas di kantor pertanahan akan mengusulkan untuk dilakukan perbaikan pada data fisik atau data yuridis, serta penerbitan sertipikat apabila dimungkinkan.

f. Tahap penyelesaian

Pada tahap ini, setelah dilakukan perbaikan data dalam sertipikat tanah, kantor pertanahan akan mempebarui data pertanahan sesuai dengan perubahan yang terjadi, Dalam tahap ini akan di dapatkan laporan hasil Keputusan penyelesaian kasus

- Melakukan musyawarah atau negosiasi dengan para pihak tanpa perantara

Pihak mempunyai hak atas tanah yang mana tanahnya terjadi permasalahan perubahan keluasan ukuran tanah yang tidak sesuai dengan data yang ada di sertipikat tanah akan mendatangi pemilik tanah yang tanahnya berbatasan langsung baik yang ada di sebelah kanan, kiri, depan ataupun belakang untuk melakukan musyawarah dan sama sama mencocokkan antara bentuk tanah yang ada di lapangan dengan bentuk gambar tanah yang ada di surat ukur dalam sertipikat tanah dengan berdasar pada asas Kontradiktur Delimitasi. Asas Kontradiktur Delimitasi adalah sebuah norma yang digunakan dalam Pendaftaran Tanah dengan mengupayakan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan

penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan, yang dalam hal ini adalah pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya. Apabila dari pihak tetangga pemilik tanah yang berbatasan langsung menyadari adanya perubahan bentuk tanah yang ada di lapangan dengan bentuk gambar tanah yang ada di surat ukur miliknya dan bersedia untuk memperbaiki batas maka permasalahan terkait perubahan keluasan ukuran tanah yang tidak sesuai dengan data yang ada di sertipikat tanah akan selesai dengan masing masing bidang tanah membenarkan batas-batas yang sebelumnya tidak sesuai.¹⁰²

- Melakukan mediasi

Penyelesaian kasus dengan proses mediasi merupakan proses penyelesaian kasus yang dilakukan di luar pengadilan tanpa melalui proses peradilan formal. Mediasi merupakan mekanisme penyelesaian sengketa dengan pada pihak denganbantuan pihak ketiga (mediator) yang tidak memihak (impartial) serta turut aktif memberikan bimbingan atau arahan guna mencapai penyelesaian., namum mediator tidak berfungsi sebagai hakim yang berwenang mengambil keputusan. Inisiatif

¹⁰² Wawancara dengan Evin Aprilyani, Notaris dan PPAT Kabupaten Magelang, 25 Januari 2025

penyelesaian sengketa tetap berada di tangan para pihak, dengan demikian hasil penyelesaian sengketa bersifat kompromi.¹⁰³ Dalam penyelesaian dengan jalur mediasi akan melibatkan pihak ketiga sebagai mediator untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan, mediator dalam menjalankan tugasnya berada di Tengah-tengah para pihak yang bersengketa. Dalam hal ini mediator berada pada posisi netral dan tidak memihak dalam menyelesaikan sengketa. Seorang yang ditunjuk sebagai mediator harus mampu menjaga kepentingan kedua belah pihak yang bersengketa secara adil dan sama, sehingga menumbuhkan kepercayaan dari para pihak yang bersengketa.¹⁰⁴

Proses mediasi akan menghasilkan permufakatan diantara kedua belah pihak yang bersengketa. Kesepakatan (konsensus) bersama adalah tujuan yang akan dicapai oleh kedua belah pihak yang bersengketa. Mediator dalam hal ini harus berperan secara aktif dengan mengupayakan berbagai pilihan dan Solusi penyelesaian sengketa yang akan diputuskan bersama sama dengan para pihak yang bersengketa. Hasil dari proses mediasi akan ditungkan dalam kesepakatan tertulis dan juga bersifat final

¹⁰³ Jimmy Joses Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Visi Media, 2011), hlm. 9.

¹⁰⁴ Syahrizal Abbas, *Mediasi dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat dan Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2009), hlm. 2.

dengan mengikat para pihak yang bersengketa untuk dilaksanakan dengan itikad baik.¹⁰⁵

Mediasi dinyatakan berhasil atau tidaknya dapat dilihat dari proses atau tahapan yang dilakukan. Proses mediasi yang dilaksanakan dengan baik maka akan membuahkan hasil yang baik juga tetapi apabila proses mediasi tidak dilakukan dengan maksimal atau tidak sungguh-sungguh maka hasil yang didapatkan tidak akan maksimal atau gagal. Proses penyelesaian sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui mediasi, hal ini sesuai dengan yang tertuang dalam Pasal 43 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Mediasi dalam sengketa pertanahan dapat dilaksanakan oleh atau atas inisiatif dari Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya atau atas inisiatif dari pihak yang bersengketa. Dalam proses pelaksanaan mediasi ini wajib dihadiri oleh kedua belah pihak yang bersengketa. Apabila para pihak tidak dapat hadir karena alasan Kesehatan atau alasan lainnya yang sah maka mediasi dapat diwakilkan oleh kuasa yang diberi kewenangan untuk memutus dengan persetujuan dari pihak

¹⁰⁵ Rachmadi Usman, *Mediasi di Pengadilan Dalam Teori dan Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 24.

yang bersengketa. Dalam proses pelaksanaan mediasi dapat menghadirkan ahli atau instansi yang terkait sesuai persetujuan para pihak yang bersengketa. Mediasi akan dinyatakan gagal apabila para pihak yang bersengketa sudah diundang tiga (3) kali secara patut namun tetap tidak hadir.

Mediasi yang mencapai kesepakatan perdamaian selanjutnya akan dituangkan dalam akta perdamaian dan didaftarkan oleh kedua belah pihak yang bersengketa di Pengadilan Negeri wilayah hukum letak tanah yang menjadi objek permasalahan untuk mendapatkan putusan perdamaian. Berkaitan dengan administrasi pertanahan, hasil mediasi kemudian diajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan dengan melampirkan putusan perdamaian, akta perdamaian, dan data atau dokumen mengenai tanah yang menjadi objek kasus. Apabila mediasi tidak mencapai kesepakatan Bersama atau gagal maka Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya mengambil Keputusan penyelesaian kasus. Kemudian hasil mediasi dituangkan dalam berita acara pelaksanaan mediasi yang berisi kesepakatan dan tindak lanjut dari mediasi yang ditandatangani oleh ketua tim penyelesaian atau mediator.

2. Litigasi

Perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah dapat menimbulkan kasus yang memerlukan penyelesaian baik melalui jalur

litigasi dan nono-litigasi. Apabila kasus perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah tidak dapat diselesaikan melalui mekanisme jalur nono-litigasi maka pihak yang berkepentingan atau pemilik tanah akan disarankan untuk menyelesaikan kasus tersebut melalui jalur litigasi atau dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan telah mengatur prosedur penanganan kasus pertanahan, termasuk untuk yang diselesaikan melalui jalur litigasi atau gugatan pengadilan. Tata cara yang perlu dilalui untuk mencapai penyelesaian kasus adalah sebagai berikut:

a. Mengajukan gugatan ke pengadilan yang berwenang

Sebelum mengajukan gugatan penting bagi pihak yang berkepentingan atau pemilik tanah untuk mengetahui secara jelas jenis kasus yang sedang dialami. Hal ini dilakukan untuk menentukan yuridiksi pengadilan mana yang berwenang untuk menangani kasus yang sedang dialami. Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah dapat mengajukan gugatan ke pengadilan yang biasa menangani kasus pertanahan. Terdapat dua (2) pengadilan yang berwenang untuk menangani kasus pertanahan yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan Pengadilan Negeri (Perdata). Pengadilan Tata Usaha Negara

(PTUN) akan menangani kasus yang berkaitan dengan Keputusan pejabat tata usaha negara, misalnya mengenai penerbitan sertipikat tanah atau pembaan sertipikat yang dianggap cacat administrasi. Pengadilan Negeri (Perdata) akan menangani kasus yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum atau konflik kepemilikan antara individu dengan badan hukum atau kasus perjanjian yang berkaitan dengan pertanahan.

b. Melakukan proses persidangan

Setelah gugatan didaftarkan dan diterima, akan dilanjutkan dengan proses persidangan yang dilangsungkan sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku. Tahapan dalam proses persidangan diawali dengan pemeriksaan pendahuluan. Dalam pemeriksaan pendahuluan ini pengadilan akan memeriksa kelengkapan administrasi dan legal standing dari para pihak. Setelah dilakukan pemeriksaan pendahuluan akan dilanjutkan dengan proses mediasi. Dalam proses mediasi akan dilakukan Upaya perdamaian antara para pihak yang bersengketa sebelum masuk ke pokok perkara. Apabila mediasi berhasil kasus perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah dapat diselesaikan tanpa melanjutkan persidangan. Perkara yang diakhiri dengan perdamaianlalu akan dimintakan putusan perdamaian oleh pengadilan yang

berwenang. Putusan perdamaian tersebut kemudian akan dijadikan dasar pencatatan dalam administrasi petanahan.

- c. Pemeriksaan pokok perkara akan dilanjutkan apabila Upaya perdamaian dengan mediasi tidak dapat tercapai. Pemeriksaan pokok perkara dilakukan dengan memeriksa alat bukti dan mendengarkan keterangan saksi serta ahli yang dihadirkan dari masing masing pihak. Dalam proses persidangan sudah dapat diketahui secara jelas dimana letak kesalahan dan penyebabnya. Dalam hal kasus terjadi perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah akan biasanya akan dilakukan pembatalan produk hukum yang disebabkan karena adanya cacat administrasi atau cacat yuridis dan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Berdasarkan Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menyebutkan bahwa pembatalan produk hukum karena cacat administrasi dan /atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf a disebabkan karena:
 - 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.

d. Pelaksanaan putusan pengadilan.

Putusan pengadilan harus memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*). Pelaksanaan putusan dilakukan sesuai dengan amar putusan. Dalam hal terjadi kasus perubahan keluasan ukuran tanah dalam seripikat tanah maka putusan akan memerintahkan untuk adanya perubahan atau pembatalan sertipikat tanah. Setelah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, Kantor Pertanahan wajib menindaklanjuti putusan tersebut sesuai dengan kewenangannya. Kantor Pertanahan akan melaksanakan perintah putusan pengadilan dengan melakukan perubahan data atau pembatalan sertipikat. Perubahan data atau pembatalan sertipikat harus dicatat dalam buku tanah atau daftar umum lainnya.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah dapat mengalami perubahan diantara disebabkan oleh pemberlakuan hukum yang sudah banyak mengalami perubahan, maal administrasi yang dilakukan petugas, bencana alam, kesalahan pengukuran atau salah pemetaan, perbedaan teknologi dalam melakukan perosedur pengukuran dari masa ke masa yang tentunya akan mempengaruhi keakuratan data.
2. Bentuk kepastian hukum keluasan ukuran tanah yang tercantum dalam sertipikat tanah yang tidak sesuai fakta antara sertipikat yang dikeluarkan oleh Depdagri maupun Sertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sama sama sah dan memiliki kekuatan hukum. Secara prinsip sertipikat Departemen Dalam Negeri (Depdagri) selama belum dikoreksi atau dibatalkan atau dilakukan perbaikan tetap dinyatakan sebagai dokumen sertipikat yang sah. Hal ini karena, Sertipikat yang dikeluarkan oleh Departemen Dalam Negeri (Depdagri) lebih bersifat administratif dan belum memiliki kekuatan hukum yang kuat dibandingkan dengan sertipikat dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertipikat oleh Departemen Dalam Negeri (Depdagri) belum memiliki kekuatan hukum yang kuat karena tingkat

ketelitian alat yang digunakan untuk prosedur pengukuran saat itu masih lemah.

3. Perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah dapat terjadi karena kesalahan pengukuran, kesalahan menentukan batas tanah akibat peralihan hak, atau adanya proses penyesuaian yang diakibatkan oleh kebijakan pemerintah yang selalu mengalami perbaikan dari masa ke masa. Perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah disebabkan oleh dua (2) faktor yaitu, faktor manusia dan faktor alam. Faktor manusia ini biasanya bersifat teknis, administratif, dan hukum. Faktor alam biasanya disebabkan karena erosi tanah. Perubahan keluasan ukuran tanah dalam sertipikat tanah memiliki dampak yang cukup signifikan baik dari segi hukum, ekonomi, sosial, dan administrasi.

B. Saran

1. Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) diharapkan melakukan standarisasi dan peningkatan teknologi pengukuran tanah secara menyeluruh. Hal ini bertujuan untuk meningkatkan akurasi pengukuran dan mengurangi perbedaan data luas tanah yang disebabkan oleh penggunaan metode yang berbeda dari waktu ke waktu. Selain itu perlu dilakukan pembaharuan dan validasi data pertanahan secara berkala, khususnya terhadap sertipikat tanah yang telah lama diterbitkan atau berada di wilayah yang mengalami perubahan signifikan. Digitalisasi dan integrasi system administrasi

pertanahan juga menjadi langkah penting guna mengurangi potensi kesalahan administrasi serta memperkuat transparansi dan efisiensi pengelolaan data. Selain itu, penyuluhan hukum dan sosialisasi kepada masyarakat terkait penyebab dan dampak perubahan data tanah sangat diperlukan agar masyarakat memahami prosedur yang harus dilakukan dalam penyesuaian atau koreksi data.

2. Pemerintah melalui Lembaga terkait dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) diharapkan melakukan harmonisasi dan integrasi basis data pertanahan secara menyeluruh. Meskipun sertifikat yang dikeluarkan oleh Depdagri maupun Sertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sama-sama sah dan memiliki kekuatan hukum penting untuk menetapkan mekanisme koreksi dan verifikasi data yang transparan, cepat dan berbasis teknologi. Selain itu perlu disusun regulasi teknis yang jelas mengenai prosedur pembetulan data keluasaan tanah dalam sertipikat tanah sehingga tidak menimbulkan kebingungan hukum maupun ketidakpastian dikalangan masyarakat. Terkait dengan penyimpanan warkah, untuk memastikan keberlanjutan dan keamanan penyimpanan warkah di kantor pertanahan, disarankan agar pengelolaannya dilakukan oleh personel tetap yang tidak sering berganti akibat mutasi, promosi, atau pensiun. Salah satu langkah yang dapat diambil adalah dengan menunjuk petugas khusus yang bertanggung jawab penuh terhadap penyimpanan dan pengelolaan

warkah, serta mengikatnya dalam kontrak kerja atau perjanjian khusus. Penggunaan sistem digital dan database terpusat juga dapat mengurangi ketergantungan pada individu tertentu, sehingga meskipun terjadi pergantian pegawai, akses dan keutuhan data tetap terjaga. Selain itu, perlu adanya regulasi dan SOP yang jelas, serta evaluasi berkala untuk memastikan sistem penyimpanan warkah berjalan dengan baik dan sesuai standar yang ditetapkan.

3. Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) diharapkan sesegera mungkin untuk melakukan pemetaan pertanahan secara digital dengan cara melakukan komputerasi pada cek plot, luas dan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) pada setiap bidang tanah atas hak sehingga dapat memudahkan pemilik bidang tanah untuk memperoleh data secara pasti. System komputerasi harus didukung dengan data yang benar dan akurat dari petugas Kantor Pertanahan supaya tidak terjadi permasalahan dikemudian hari.

Daftar Pustaka

Buku:

- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara*, Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya, Cetakan Pertama, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002
- Andy, Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, Laskbang Justitia, Surabaya, 2015.
- A, Ridwan Halim, *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988.
- Arie Sukanti Hutagalung, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012
- *Tebaran Seputar Masalah Hukum Tanah*. LPHI, Jakarta, 2005.
- Bagir Manan dan Kuntanan Magnar, *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara*, PT. Alumni, Bandung, 2017.
- Bambang Eko, Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah Edisi 2007*, Djembatan, Jakarta, 2007.
- *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya Jilid 1: Hukum Tanah Nasional*, Djembatan, Jakarta, 2003.
- *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah, Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djembatan, Jakarta: 2008.
- Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2009.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka, Jakarta, 1990

- Efendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia suatu telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Edisi pertama*, Cetakan Pertama, CV. Rajawali, Jakarta, 1986.
- Elza Syarief, *Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta: 2014.
- HR. Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo. Jakarta, 2014.
- Hotma Sibuea, *Asas Negara Hukum, Peraturan Kebijakan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik*, Erlangga, Jakarta, 2010.
- Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, Alfabeta, Bandung, 2022.
- Iskandar syah, M., *Pembebasan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Permata Aksara. Jakarta, 2015.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Arloka, Yogyakarta, 2003.
- Irianto.S, Jan Michiel Otto, et. al., *Kepastian Hukum yang Nyata di Negara Berkembang (Real Legal Certainty in Developing Countries)*, Pustaka Larasan, Jakarta, 2012.
- J.B. Daliyo, dkk. *Hukum Agraria I*, PT Prenhallindo Jakarta, Jakarta: 2001.
- Jimmy Joses Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan*, Cetakan Pertama, Visi Media, Jakarta, 2011.
- Jonaedi Efendi, dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Prenadamedia Group, Depok, 2016.
- Joseph Agasi, *The Theory and Practice Of The Welfare State*, Almqvist and Wiksell Intl, Stockholm, 1996.
- Khudzaifah Dimiyati, *Teoritisasi Hukum Studi tentang Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945-1990*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 2015.
- Maria SW Sumardjono, *"Ihwal Hak Komunal atas Tanah"*, Digest Epistema 6, 2010
- *Kebijakan Tanah: Antara Regulasi dan Implementasi*, Cetakan 1, Kompas, Jakarta, 2001.
- *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Cetakan Pertama, Kompas, Jakarta, 2008.

- Muchsin dkk, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung, 2007,
- Muchtar Wahid, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 1992.
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020.
- Muhammad.Yamin Lubis & Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Cetakan Kedua, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010
- Mukti Fajar, dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Moh. Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, PT Bumi Aksara, Jakarta, 2006.
- Ny. Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia*, Jakarta: 2005.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cetakan ke 13, PT Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2017.
- Prof. AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung: 2008
- Prof. R. Subekti, dan R.dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta 2008
- Purwaningdyah, M. W., & Wahyudi, A., *Konsep dasar administrasi dan Administrasi pertanahan. Modul*. Jakarta, 2014.
- Rachmadi Usman, *Mediasi di Pengadilan Dalam Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Ronny Hannitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumateri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- R. Soeprapto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Universitas Indonesia Press, Jakarta,1986.
- Santoso, U, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2014.
- Satijpto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung. 2012.
- S. Chandra, *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Grasindo, Jakarta, 2005.
- Soeryono, Sokanto, *Pengantar penelitian Hukum*. UI Press, Jakarta, 1981.

- S. Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2005.
- Sudargo, Gautama, *Tafsir Undang-Undang Pokok Agraria*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Univeristas Terbuka, Jakarta, 2002.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D)*, Alfabeta, Bandung, 2015.
- Sunindhia Y. W, dan Nanik Widiyant., *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*, Bina Aksara, Jakarta, 1998.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Syahrizal Abbas, *Mediasi dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat dan Hukum Nasional*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2009.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Balai Pustaka, Jakarta, 2002.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Pramedia Group, Jakarta, 2014
- _____ *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, Prenada Media, Jakarta, 2005.
- _____ *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012.
- _____ *Perolehan Hak Atas Tanah*. Kencana, Depok, 2017.

Jurnal:

- Abdul Mutalib Saranani, “*Tinjauan Hukum Tentang Pembuktian Sertifikat Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah*”, *Sibatik Journal*, Vol 1, No 3, Februari 2022
- Adhyakso Wahyu Setyadji, Made Warka, , Hufron, “*Jaminan Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Menurut Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Dalam Sengketa Peranahan*”, *Jurnal Akrab Juara* 5, no.1, 1 Februari 2020.
- Agus Siswanto, “*Perlindungan Hukum Terkait Perbedaan Luas Faktual Dalam Pengukuran Oleh Petugas Ukur Terhadap Luas Yang Tercantum Di Dalam*

- Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Surakarta*”, *Dinamika Hukum*, Vol 10, No 2, Juli 2019
- Aprilo, O. E. R, “*Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah*”, *Jurnal Hukum Peratun* Vol 5, No 2, 2022.
- Arifin Bur, Desi Apriani, “*Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*”, *UIR Law Review*, Vol 01, No 02, Oktober 2017
- Asep Permana, Sri Ayu Astuti, Mustaqim, “*Implementasi Kewenangan Pejabat Badan Pertanahan Nasional Dalam Proses Pengukuran Tanah Hak Milik Adat Untuk Pendaftaran Hak Atas Tanah Pertama Kali berdasarkan Asas Contradictioe Delimitate*”, *Pakuan Justice Journal Of Law*, Vol 2, No 2, Januari-Juli 2021
- Atindriya Hastungkara, “*Perlindungan Hukum Atas Perbedaan Luas Faktual Dengan Surat Ukur Pada Sertipikat Hak Atas Tanah*”, *Lex Journal: Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 01, No. 2, Desember 2017
- Broto Susanto, “*Kepastian Hukum Sertipkat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*”, *DIH. Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 10, No 20, Agustus 2014
- Budi, Astuti, *Kepastian Hukum dalam Pengaturan Transportasi Online*, *jurnal AL-QISTH*, Vol 6 No. 2, 2023.
- Darmawan T dan Sugeng B. *Memahami Negara Kesejahteraan: Beberapa Catatan Bagi Indonesia*, *Jurnal Politika*, 2006
- Desi Apriania, Arifin Bur, “*Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia*”, Vol 5, No 2, Maret 2021
- Fence M. Wantu, *Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim*, *Jurnal Berkala Mimbar Hukum*, Vol. 19 No.3, Desember 2021
- Herman, Martin Hamonangan Simanjuntak, Alfonso Sipayung, Yanti Agustina, “*Analisis Hukum Terhadap Sertifikat Atas Kesalahan Pengukuran Tanah*”, *Jurnal Darma Agug*, Vol 30, No 2, Agustus 2022
- Ignatius Harun Natadiarta, Nabitatus Sa'adah, Anggita Doramia Lumbanraja, “*Permasalahan Perbedaan Luas Tanah Antara Letter C dengan Hasil Pengukuran Pada Pendaftaran Tanah Pertama Kali*”, *Notarius*, Vol 13, No 2, 2020
- I Gusti Agung Putri Pradnyautari, I Nyoman Darmadha, I Wayan Novy Purwanto, “*Kepastian Hukum Bagi Pihak Pemegang Sertipikat Hak Milik*”

- Berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*”, Jurnal Kertha Semaya, Vol 8, No 3, 2020
- I Made Citra Gada Kumara, I Ketut Kasta Arya Wijaya, Luh Putu Suryani, *“Kepastian Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia”*, Jurnal Preferensi Hukum, Vol 2, No 3, November 2021
- Kaunang, M. C., *Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, *Jurnal Lex Crimen* 5, no. 4, 5 Maret 2016.
- Linda S.M. Sahono, *“Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya”*, Jurnal Perspektif, Edisi No.2, Vol.17, 2012
- Marcho Gideon Vicenco Ngongoloy, Dani Robert Pinasang, Nixon S.Lowing, *“Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Berdasarkan PPNomor 18 Tahun 2021”*, Lex Privatum, Vol V, No 9, 2018
- Muhd Nafan, *“Kepastian Hukum Terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik Sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah di Indonesia”*, Jurnal Pendidikan Tambusai, Vol 6, No 1, 2022
- Nurmaya Safitri, Yogabakti Adipradana Setiawan, *“Sertifikat Tanah Dalam Prespektif Kepastian Hukum”*, Jurnal Banua Law Review, Volume 01, No. 01, Oktober tahun 2019.
- Permana, I., Satya, G. A. D., & Sudarsana, I. K. S., *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah*, Jurnal Kertha Semaya, Vol 2, No 5, 2014
- Purbawa, S. M, dan Y. *“Optimalisasi Faktor–Faktor Yang Memengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Optimization Of Factors That Affect The Success Of Complete Systematic Land Registration”*, Jurnal Bhumi 4, no 2, 27 November 2018.
- Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno, Anggita Doramia Lumbanraja, *“Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah”*, Notarius, Vol 13, No 2, 2020
- Rifky Dapar, *“Kepastian Hukum Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”*, Vol VI, No 10, Desember 2018
- Siti Halilah, Mhd. Fakhurrahman Arif, *“Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli”*, Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara, Vol 4, No II, Desember 2021
- Suhendro, Devie Rachmat Ali Hasan Rifaie, Ade Pratiwi Susanty, *“Problematika Pelaksanaan Pengukuran Ulang Akibat Perbedaan Luas Tanah Yang*

Tertera Pada Sertifikat Dengan Luas Tanah Faktual”, Jurnal Gagasan Hukum, Vol 04, No 02, Desember 2022

Tandey, A. T., Pendaftaran Tanah Menggunakan Sistem Publikasi Negatif Yang Mengandung Unsur Positif Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Jurnal . Lex Privatum 9, no 69, 12 Juni 2020.

Yuyun Mintaraningrum, Purwono Sungkowo Raharjo, “*Aspek Kepastian Hukum Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang Nomor Putusan PTUN Nomor 24/G/TUN/2000/PTUN.Smg)*”, Jurnal Repertorium, Vol II, No 2, Juli-Desember 2015

Tesis:

Kirana Margaretha Dewi, “*Sertipikat Ganda Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 156/K/TUN/2005*”, Tesis, Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta. 93-97

Sri Wijayanti, “*Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan*”, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang, Semarang, 20

Toga Abdian Martiananda, “*Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti*”, Tesis, Program Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Jakarta, 20

Zulfikri, “*Kepastian Hukum Atas Tanah Dalam Permen ATR/ BPN Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertifikat Elektronik*”, Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, Banda Aceh, 20

Makalah:

Maria S.W. Sumardjono, “*Hukum Yang Jelas dan Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Manfaatnya Bagi Bisnis Perbankan dan Properti*”, Makalah disampaikan dalam seminar kebijaksanaan baru di bidang pertanahan, dampak dan peluang bagi bisnis properti dan perbankan”, Jakarta, 6 Agustus 2017, hlm. 12

Peraturan:

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA

Peraturan Menteri Agrari dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021

PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

Internet:

<https://kbbi.web.id/sertifikat>

<https://www.dictionary.com/browse/certificate>

<https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt591653f27ee0c/perbedaan-buku-tanahdengan-sertifikat-tanah>

https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional

Wawancara:

Wawancara dengan Bapak Yoyok dan Bapak Dwi Handono, Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, pada tanggal 23 Desember 2024.

Wawancara dengan Bapak Fauzi Raharjo, Notaris dan PPAT Kabupaten Magelang, pada tanggal 15 Januari 2025.

Wawancara dengan Ibu Evin Aprilyani, Notaris dan PPAT Kabupaten Magelang, pada tanggal 25 Januari 2025.

Wawancara dengan Bapak Sunarno, Dosen Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, pada tanggal 3 Februari 2025.