

Tanggung Gugat Perbedaan Luas Tanah Secara Faktual Dengan Luas Tanah di Sertifikat

Ida Ayu Febri Anasia Dewi - Suwardi

febrianasia@gmail.com

Universitas Narotama

Jl. Arief Rachman Hakim

Surabaya, Indonesia

Abstract: The purpose of this paper is to find out how to liability for differences in the land area in fact with the land area in the certificate. At the end of this paper, two things are concluded. First, the measuring letter has a function when a technical error/change about the physical data of a plot of land which results in changes in the size and extent of the land, in addition to also explaining the location, extent and boundary of a plot of land or from a flat unit. Second, in order to make a measurement letter, the measurement of the area of the land is carried out and it turns out there is negligence, then what can be obtained by the aggrieved party is a form of preventive legal protection, namely the legal subject has the right or opportunity to submit opinions or objections in order to anticipate the emergence of disputes while the consequences of such negligence can be brought against the related officials in the form of personal liability.

Abstrak: Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah tanggung gugat perbedaan luas tanah secara faktual dengan luas tanah di sertifikat. Di akhir tulisan disimpulkan dua hal. Pertama, surat ukur berfungsi ketika muncul kesalahan teknis/perubahan berkenaan dengan data fisik dari suatu bidang tanah yang berakibat pada perubahan bats dan luasnya, di samping juga berfungsi menjelaskan tentang letak, luas dan batas dari suatu bidang tanah atau dari satuan rumah susun. Kedua, guna pembuatan surat ukur maka dilakukan pengukuran luas bidang tanah dan ternyata terdapat kelalaian, maka yang bisa diperoleh oleh pihak yang dirugikan ialah bentuk perlindungan hukum preventif, yaitu subjek hukum mempunyai haka tau berkesempatan mengajukan pendapat atau keberatannya, dengan tujuan guna mengantisipasi lahirnya sengketa, sedangkan akibat dari kelalaian tersebut maka pejabatn terkait bisa diajukan gugatan berupa tanggung gugat pribadi.

Kata kunci: prinsip kehati-hatian, tanggung gugat, dan perbedaan luas tanah

Pendahuluan

Dalam era perdagangan bebas, masuknya investasi pada suatu negara berkembang, terutama semisal Indonesia, merupakan suatu peranan yang sangat berarti guna memacu pembangunan dalam bidang ekonomi.¹ Di berbagai negara berkembang, yang selalu menjadi masalah besar dan utama adalah kebutuhan modal pembangunan. Oleh karena itu, yang menjadi perhatian bagi investor bukan hanya masalah sumber daya alam yang melimpah, akan tetapi yang terpenting adalah kepastian hukum yang tentunya juga berdampak pada kepastian berusaha. Dari sinilah hukum memiliki faktor yang sangat penting, terutama dalam perlindungan hukum terhadap kegiatan dunia usaha di Indonesia.

Melalui sistem hukum dan peraturan hukum yang dapat memberikan perlindungan,² akan tercipta kepastian (predictability), keadilan (fairness) dan efisiensi (efficiency) bagi para investor untuk menanamkan modalnya dalam rangka melakukan kegiatan usaha di Indonesia. Namun, faktanya terkait problem kepastian hukum, khususnya dalam kepemilikan tanah, masih jauh dari harapan yang diinginkan oleh pihak dunia usaha. Ini semisal dikarenakan banyak konflik pertanahan yang bersifat kronis dan klasik, bahkan terkadang berlangsung dalam kurun waktu yang lama, serta terjadi di mana-mana. Sengketa dan konflik dalam bidang pertanahan permasalahan berbentuk dan bersifat kompleks, selain juga multidimensi, dikarenakan posisi tanah menjadi salah satu

¹ Nindya Putri, "Peranan Hukum dalam Pembangunan Ekonomi di Indonesia" (Makalah, PPS-FH UI Jakarta, 2016), 3.

² Nafi' Mubarak, "Kebijakan Negara dalam Keterlambatan Pengurusan Akta Kelahiran Anak," *Jurnal Al-Qa>nu>n* 19, no. 1 (Juni 2016): 48.

sumber modal utama dalam melakukan kegiatan usaha dalam bidang ekonomi.³

Oleh karena itu, perihal prosedur dan proses pendaftaran tanah menjadi hal yang sangat urgen dan penting. Hal ini sebagai jaminan adanya suatu kepastian hukum dari negara terhadap tanah yang dimiliki masyarakat, dengan melalui suatu institusi berupa Badan Pertanahan Nasional. Ini dikarenakan bahwa kepastian hukum pertanahan tersebut merupakan faktor pendukung dalam pelaksanaan pembangunan yang berkelanjutan, sedangkan di sisi lain pembangunan tersebut merupakan usaha sadar dari masyarakat guna mencapai dan mewujudkan kehidupan yang lebih baik.

Selanjutnya, dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia dibedakan menjadi 2 (dua) sistem pendaftaran tanah, diantaranya :

1. Pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak, yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.
2. Pendaftaran tanah secara sporadik, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan, baik secara individual atau massal.

Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Sertifikat pada dasarnya merupakan suatu bukti kepemilikan dan merupakan suatu jaminan kepastian hukum yang diberikan oleh Negara atau Pemerintah atas rakyat guna mempertahankan kepemilikannya atas tanah yang mereka miliki. Bentuk dari jaminan kepastian hukum tersebut meliputi:

³ Putri, "Peranan Hukum dalam Pembangunan Ekonomi di Indonesia," 4.

1. Kepastian hukum berkenaan dengan orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak tersebut (subjek hak).
2. Kepastian hukum berkenaan dengan (1) lokasi, (2) batas dan (3) luas ari suatu bidang tanah hak tersebut (objek hak).
3. Kepastian hukum mengenai haknya.⁴

Sebelum sertifikat dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, pada proses pemetaan keluar Surat Ukur yang berfungsi menjelaskan luas tanah pada sertipikat tanah. Namun pada kenyataan dapat terjadi perbedaan luas antara surat ukur pada sertifikat dengan luas tanah secara faktualnya.

Dalam hal inilah, tulisan ini hadir, dengan fokus pembahasan pada dua hal. Pertama, tentang prinsip kehati-hatian atas Pendaftaran Hak Atas Tanah untuk pertama kali. Kedua, tentang tanggung gugat terhadap perbedaan luas tanah secara faktual dengan luas tanah pada sertifikat.

PEMBAHASAN

Prinsip Kehati-hatian dalam Pendaftaran Tanah

Di dalam Pasal 19 dari Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang selanjutnya diubah dengan disahkannya Peraturan Pemerintah Republik Indoensia No. 24 Tahun 2007, dijelaskan bahwa: ".....menjadi tanggung jawab Pemerintah untuk melakukan pendaftarann tanahh di seluruh wilayah Indonesia....."

Sedangkan "Pendaftaran Tanah" tersebut bertujuan sebagaimana berikut:

1. Guna memberikan kepastiann hukum sekaligus perlindungann hukum pada para pemegang hak atas suatu bidangg tanah,, satuan rummah susun dan hak--

⁴ Rachmad Nur Nugroho, "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Secara Sistematis," *Jurnal FH-UAJY*, 2017, 1.

hak lain yang terdaftar, dengan tujuan agar dengan mudah bisa membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;

2. Guna menyediakan informasi kepada para pihak yang berkepentingan atasnya, termasuk Negara/Pemerintah agar supaya dengan mudah diperoleh data yang dibutuhkan dalam mengadakan perbuatan hukum berkenaan dengan bidang---bidang tanah dan satuan---ssatuan rumah susun yang sudah terdaftar...

Dengan membaca dan meneliti ketentuan di atas, maka tujuan dari pendaftaran tanah bukan saja berguna untuk “kepastian hukum”, namun juga berguna untuk “perlindungan hukum”. Perihal “kekuatan pembuktian” dari sebuah sertifikat, maka ketentuan dalam Pasal 32 dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 2007 secara tegas menjelaskan, bahwa: “... sertifikat 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”.

Soedikno Mertokusumo menyatakan, bahwa dalam pendaftaran tanah terdapat dua jenis asas, sebagai berikut:⁵

1. Asas specialiteit, atau asas spesialis. Menurut asas ini bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan atas dasar ketentuan sebagaimana dalam suatu peraturan perundang-undangan, yang secara teknis berkaitan dengan masalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran peralihannya. Dengan asas ini, maka pelaksanaan pendaftaran tanah berguna untuk memberikan kepastian hukum kepada hak-hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas

⁵ Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria* (Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1988), 99.

berkenaan dengan luas tanah, letak tanah dan batas tanah.

2. Asas publisitas. Asas publisitas ini memberikan data secara yuridis berkenaan dengan: (1) siapa yang menjadi subjek dari haknya tersebut, (2) apa nama dari hak atas tanah tersebut, dan (3) bagaimana proses terjadinya dari peralihan dan pembebanan dari hak tersebut. Data-data ini bersifat terbuka untuk umum, dengan semikian maka setiap orang berhak untuk mengetahui berbagai data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan di Kabupaten atau Kota, sekaligus juga hak mengajukan keberatan ketika sertifikat akan diterbitkan, juga akan diterbitkannya sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau rusak.

Dari sinilah diperlukan penerapan prinsip kehati-hatian, sebagai konsekuensi yang harus dilakukan guna mendapatkan dan menghasilkan data yang benar tersebut. Prinsip ini harus dilakukan oleh negara atau pemerintah, yang merupakan pihak yang mempunyai otorisasi sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Hal ini berguna agar supaya tidak terjadi berbagai masalah, semisal kekeliruan, kesalahan, ataupun pemalsuan data, dimana akan berakibat terdapat berbagai data yang tidak benar pada setiap tahapan pada pendaftaran tanah. Dalam konteks ini adalah adalah BPN (Badan Pertanahan Nasional), yang selanjutnya dalam pelaksanaannya didelegasikan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kantor Pertanahan Kota, yang di beri wewenang oleh negara untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Selanjutnya pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas sebagai berikut:

1. Sederhana

Pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan

mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Aman

Pendaftaran tanah haruslah dilaksanakan dengan cermat dan teliti, sehingga hasil yang diperoleh dapat memberikan suatu jaminan kepastian hukum agar sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Terjangkau

Dalam pendaftaran tanah, keterjangkauan di sini adalah keterjangkauan bagi para pihak yang membutuhkan, terutama dengan memperhitungkan kemampuan dan kebutuhan dari golongan ekonomi lemah, dengan terwujudnya keterjangkauan pemberian pelayanan terhadap pendaftaran tanah.

4. Mutakhir

Dalam konteks ini adalah terwujudnya kelengkapan yang memadai terhadap pelaksanaannya, serta kesinambungan dalam pemeliharaan terhadap datanya. Data tersebut haruslah menunjukkan kondisi dan keadaan yang mutakhir, oleh karenanya, harus ditindaklanjuti dengan kewajiban mendaftarkan serta melakukan pencatatan pada berbagai perubahan yang terjadi pada kemudian hari.

5. Terbuka

Data pendaftaran tanah haruslah dijaga secara terus-menerus serta berkesinambungan, sehingga data yang disimpan di Kantor Pertanahan haruslah selalu sesuai dengan fakta di lapangan, dan masyarakat bisa mendapatkan keterangan tentang data yang benar setiap waktu.

Prosedur Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik, untuk keperluan hal tersebut dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan
2. Pembuktian hak dan pembukuannya;

3. Penerbitan sertifikat;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis;
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Selanjutnya, dalam kegiatan pelaksanaan penyelenggaraan pendaftaran tanah terdapat syarat-syarat penting guna mewujudkan dan menjamin adanya kepastian hukum, berupa:

1. Peta-peta kadastral yang bisa digunakan sebagai rekonstruksi di lapangan dan menggambarkan batas yang sah menurut hak;
2. Daftar ukur yang membuktikan bahwa pemegang hak yang terdaftar di dalam hak tersebut sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum, dan;
3. Setiap hak dan peralihannya haruslah di daftarkan.

Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian, dalam prosesnya haruslah diberikan tanda pengenal dan haruslah disimpan dan ditempatkan di Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten yang bersangkutan. Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama, dan dokumen-dokumen tersebut haruslah tetap berada di Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten, sedangkan pihak pemegang haknya hanyalah diberikan salinan dari buku tanahnya tersebut, akan tetapi untuk surat ukur dari data tersebut harus diberikan yang asli. Buku tanah merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang di dalamnya memuat data yuridis dan data fisik dari suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah terdapat haknya. Sedangkan tanda buktinya adalah berupa sertifikat yang terdiri dari surat ukur dan salinan buku tanah.

Pembuatan surat ukur tersebut dari hasil pengukuran yang telah dilakukan pemetaan pada peta dasar pendaftaran. Bisa juga, apabila tidak tersedia peta dasar pendaftaran tanah atau tidak ditemukan, maka surat ukur tersebut dibuat dari peta bidang tanah, sebagaimana ketentuan dalam Pasal 22 ayat (2) dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997. Surat ukur -pada dasarnya- dibuat oleh Satgas

(Satuan Petugas) Pengukuran dan Pemetaan dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Petugas Pengukuran atau yang ditunjuk apabila pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilaksanakan secara sporadis. Sedangkan urgensi dari suatu surat ukur adalah ketika ada kesalahan teknis atau perubahan berkenaan dengan data fisik dari suatu bidang tanah yang berakibat pada perubahan batas dan luasnya, selain juga mempunyai arti penting yang menerangkan dan menjelaskan berkenaan letak, luas dan batas dari suatu bidang tanah atau dari satuan rumah susun.

Pasal 19 dari Undang-undang Pokok Agraria mengamanahkan bahwa guna menjamin terwujudnya kepastian hukum, maka negara, yang dalam hal ini pemerintah, harus melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.⁶ Hal tersebut dilakukan dengan memperhatikan keadaan dan kondisi masyarakat dan negara, dan kebutuhan serta keperluan lalu lintas sosial ekonomis dari masyarakat. Di samping itu, pendaftaran tanah secara legal formal -pada dasarnya- merupakan dasar bagi kepemilikan atau status tanah bagi seseorang atau suatu badan hukum sebagai pemegang hak yang sah.

Menurut Bachtiar, pada dasarnya pendaftaran tanah adalah *recht cadaster*, yang mempunyai tujuan mewujudkan dan memberikan kepastian hak, dalam artian guna memungkinkan pihak-pihak yang memiliki tanah dapat dengan mudah mempunyai bukti bahwa dia-lah yang mempunyai hak atas suatu bidang tanah tersebut, dan hak apa yang seharusnya dimilikinya, serta luas dan letak dari tanah tersebut.

Menurut Philipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum dalam kepastiaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan "*recht bescherming van de burfer*".

⁶ Zuman Malaka dan Habib Adjie, "Tanggung Jawab Kantor Pertanahan terhadap Terbitnya Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Kasasi MA No. 162 K/TUN/2012)," *Jurnal Al-Qānūn* 20, no. 2 (2017): 3.

Terdapat dua macam perlindungan hukum bagi rakyat, yaitu:

1. Perlindungan hukum *represif*, yaitu peraturan hukum hadir guna mengantisipasi tindakan pelanggaran hukum. Usaha ini diimplementasikan dengan pembentukan aturan-aturan hukum yang bersifat normatif.
2. Perlindungan hukum *preventif*, yaitu peraturan hukum hadir guna mengantisipasi munculnya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Tujuan dari perlindungan hukum adalah menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk juga penanganannya di lembaga peradilan.⁷

Philipus M.Hadjon mengatakan bahwa "Prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip Negara Hukum yang berdasarkan Pancasila. Pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia dikatakan bersumber pada Pancasila, karena pengakuan dan perlindungan terhadapnya secara intrinsik melekat pada Pancasila dan seyogyanya memberi warna dan corak serta isi Negara hukum yang berdasarkan Pancasila."⁸

Perlindungan hukum berdasarkan Pancasila berarti pengakuan dan perlindungan hukum akan harkat dan martabat manusia atas dasar nilai Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan, Persatuan, Permasyarakatan dan Keadilan Sosial. Nilai-nilai tersebut melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wadah Negara Kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan dalam mencapai kesejahteraan bersama.

⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia* (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), 25.

⁸ Hadjon, 37.

Menurut Sajipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang diirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁹

Kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal dalam perundang-undangan melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.¹⁰ Lebih parah lagi apabila lembaga perwakilan rakyat sebagai pembentuk undang-undang tidak mempersoalkan keengganan pemerintah mencabut aturan yang dinyatakan batal oleh pengadilan tersebut. Sudah barang tentu hal semacam itu tidak memberikan kepastian hukum dan akibatnya hukum tidak mempunyai daya prekdiktibilitas.¹¹

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *da sollen*, dengan menyertakan beberapan peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-undang yang berisi aturan –aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹²

⁹ Sajipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991), 54.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2008), 157–58.

¹¹ Marzuki, 159–60.

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2008), 258.

UUPA sekaligus peraturan pelaksanaannya mempunyai tujuan mewujudkan jaminan kepastian hukum pada hak-hak atas tanah di seluruh Indonesia. Upaya-upaya Pemerintah berkaitan dengan penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, maka pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah merupakan sarana yang penting guna mewujudkan kepastian hukum di Indonesia,serta ikut berperan dalam menata kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.

Perlindungan hukum telah diberikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tepatnya dalam Pasal 32 ayat 2. Di dalamnya dinyatakan bahwa seseorang yang namanya tercantum di dalam sertipikat maka tidak bisa diajukan gugatan oleh pihak lain yang memiliki hak atas tanah setelah melewati masa 5 (lima) tahun, dan status orang tersebut akan terus dilindungi sebagai pemilik hak atas tanah, selama tanah tersebut dia peroleh dengan itikad baik dan dia kuasai secara nyata oleh pemegang hak yang bersangkutan.

Di Indonesia dalam Pendaftaran Tanah menggunakan Sistem Pendaftaran Tanah Negatif yang mengandung Unsur Positif.¹³ Dijelaskan dalam UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf c bahwa pendaftaran hak atas tanah tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan demikian, sertifikat tersebut merupakan alat bukti yang kuat, bukan merupakan alat bukti yang mutlak.¹⁴ Ini berarti bahwa data yang tercantum di dalamnya –baik fisik maupun yuridis–haruslah diterima sebagai keterangan yang benar selama

¹³ Indri Hadisiswati, "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah," *Ahkam* 2, no. 1 (Juli 2014): 120.

¹⁴ Muwahid, *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016), 143.

tidak dapat dibuktikan sebaliknya.¹⁵ Akibat dari system negatif mengarah pada system positif, yang merupakan sistem publikasi yang tidak tegas, maka kondisi ini berlawanan dengan tujuan dari pendaftaran tanah sebagaimana ketentian dalam UUPA atau Pasal 3 dari PP No. 24 Tahun 1997, yaitu:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai tanda buktinya;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidangbidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Tanggung Gugat terhadap Perbedaan Luas Tanah Secara Faktual dengan Luas Tanah pada Sertifikat Tanggung Gugat

Dalam hukum perdata istilah tanggung jawab lebih sering disebut dengan tanggung gugat. Tanggung gugat merujuk kepada posisi seseorang atau badan hukum yang dipandang harus membayar suatu bentuk kompensasi atau ganti rugi setelah adanya peristiwa hukum atau tindakan hukum.¹⁶

Kelalaian maupun kurang hati-hati termasuk dalam perbuatan melanggar hukum, sehingga seseorang

¹⁵ Nugroho, "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Secara Sistematis," 1.

¹⁶ Marzuki, *Penelitian Hukum*, 258.

diwajibkan untuk tanggung gugat atas kerugian yang muncul. Kelalaian dalam arti hukum berarti kegagalan dalam melakukan apa yang seharusnya orang akan melakukan dalam suatu kondisi tertentu.

Kehati-hatian adalah kewajiban hukum pada individu yang harus patuh terhadap standar kehati-hatian saat melakukan setiap tindakan yang bisa merugikan orang lain. Berkaitan dengan kewenangan, tanggung gugat adalah sikap mengakui dan menerima tanggung jawab atas tindakan, produk, keputusan dan kebijakan termasuk administrasi, tata kelola dan implementasi berkaitan dengan peran atau posisi jabatan dan meliputi kewajiban untuk melaporkan, menjelaskan dan bertanggung jawab atas akibat yang timbul.

Ketika terdapat kesalahan dan kelalaian dalam perbuatan, maka hal tersebut akan berakibat menghasilkan produk hukum berupa sertifikat yang salah pada surat ukurnya. Kesalahan tersebut bisa disebabkan adanya *bedrog* (penipuan), *dwaling* (kesesatan), atau *dwang* (paksaan), ketika melaksanakan pembuatan pada data fisik yang dibukukan dalam buku tanah. Bilamana perbuatan yang dilakukan oleh alat perlengkapan negara, yang dalam hal ini adalah BPN, dilakukan sebagaimana tersebut di atas, maka perbuatan ini bisa dikelompokkan pada kategori "*onrechtmatigedaad*", yaitu penyalah-gunaan wewenang dari pejabat TUN (Tata Usaha Negara). Hal tersebut dikarenakan bahwa ketika terdapat kesalahan data fisik dalam pendaftaran tanah akan berdampak dan berakibat pada menghilangkan aspek kepastian hukum pada suatu hak atas tanah, sehingga orang yang berhak tidak mendapatkan informasi yang benar dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Padahal BPN merupakan alat perlengkapan negara, yang tentunya kelalaian tersebut akan berakibat menciptakan ketidak tertiban pada administrasi pertanahan. Di samping itu, jika terdapat kesalahan dalam pengukuran tanah, maka hal tersebut akan berakibat pada

luas tanah yang tidak sesuai dengan apa yang tertulis pada surat ukur sekaligus fakta dan kenyataan di lapangan

Faktor-faktor Cacatnya Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Produk yang Dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional

Faktor-faktor sertifikat hak atas tanah sebagai produk yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang dapat dikatakan cacat dan dapat digugat, antara lain:

1. Kesalahan prosedur;
2. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
3. Kesalahan subyek hak;
4. Kesalahan obyek hak;
5. Kesalahan jenis hak;
6. Kesalahan perhitungan luas;
7. Tumpang tindih hak atas tanah;
8. Ketidakbenaran pada data fisik dan/atau data yuridis;
9. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif

Yang dimaksud dengan “kesalahan prosedur” adalah kesalahan dalam hal tatacara penetapan Keputusan yang tidak sesuai dengan persyaratan dan tatacara yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau standar operasional prosedur. Ketika pada saat pengukuran luas bidang tanah guna pembuatan surat ukur terdapat kelalaian, maka bentuk perlindungan hukum yang digunakan berupa perlindungan hukum dalam bentuk preventif. Konkritnya Subyek hukum mendapat kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya. Sedangkan tujuan dari hal tersebut adalah guna mencegah timbulnya sengketa.

Oleh karena itu, kesalahan tersebut akan berakibat bahwa bisa diajukan gugatan dengan tanggung gugat secara pribadi, Tanggung gugat pribadi ini berkaitan dengan mal-administrasi terhadap *public service* atau sekaligus terkait dengan penggunaan wewenang.¹⁷ Selanjutnya, tanggung

¹⁷ Indrawati, “Maladministrasi dalam Pelayanan Publik,” *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya*, 2006, 40.

gugat secara perdata akan menjadi tanggung gugat pribadi jika ditemukan unsur-unsur dari mal-administrasi. Apabila suatu sertifikat diterbitkan tanpa mengikuti prosedur yang semestinya, atau yang telah ditetapkan oleh negara, dan ternyata ditemukan kesalahan, maka hal tersebut merupakan tanggung gugat pribadi. Hal tersebut dikarenakan tidak sesuai dengan asas umum dari pemerintahan yang baik, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 10 dari Undang-undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Di dalam Pasall 41 dari Peraturan Menteri Negara Agraria//Kepala Badan Pertanahann Nasional No. 3 Tahunn 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan, bahwa “Kepala kantor pertanahan mempunyai tanggung jawab untuk mmemelihara peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran, gambar ukur dan data-data. Ukur. terkait. Apabila dalam pengukuran. untuk pembuatan peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran dan gambar ukur terdapat kesalahan teknis data ukuran, maka. kepala kantor. pertanahann dapat memperbaiki kesalahan tersebut. Selanjutnya, “Apabila suatu bidang tanah yang diukur ulang telah diterbitkan sertifikat, maka selain dilakukan perubahan pada gambar ukur dan peta pendaftaran tanah,, juga dilakukan perubahan pada surat ukurnya.

Dalam tanggung gugat apabila terjadi permasalahan terhadap sertifikat dari program pendaftaran pertama kali,maka harus di cari letak kesalahannya..Pihak pemberi data-data atau informasi dalam hal ini bisa dari pihak Kelurahan atau dari pemilik hak atas tanah tersebut. Pihak Badan Pertanahan hanya mengeluarkan produk hukum berupa sertifikat yang didasarkan pada informasi atau data-data yang diberikan sebagai badan pemeliharaan daftar pendaftaran tanah atau sebagai badan pencatat tanah.

Penutup

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Surat ukur berfungsi ketika muncul kesalahan teknis/perubahan berkenaan dengan data fisik dari suatu bidang tanah yang berakibat pada perubahan batas dan luasnya, di samping juga berfungsi menjelaskan tentang letak, luas dan batas dari suatu bidang tanah atau dari satuan rumah susun.
2. Guna pembuatan surat ukur maka dilakukan pengukuran luas bidang tanah dan ternyata terdapat kelalaian, maka yang bisa diperoleh oleh pihak yang dirugikan ialah bentuk perlindungan hukum preventif, yaitu subjek hukum mempunyai hak atau berkesempatan mengajukan pendapat atau keberatannya, dengan tujuan guna mengantisipasi lahirnya sengketa, sedangkan akibat dari kelalaian tersebut maka pejabat terkait bisa diajukan gugatan berupa tanggung gugat pribadi. Sebab terkait dengan pendekatan tindakan seseorang dalam ranah Hukum Administrasi. Tanggung gugat pribadi tersebut terkait dengan mal-administrasi ketika mempergunakan wewenang atau dalam rangka *public service*. Apabila sertifikat tersebut terbit tidak sesuai dengan prosedur yang sudah diatur oleh negara dan selanjutnya ada kesalahan, maka merupakan tanggung gugat pribadi, sebab terdapat ketidaksesuaian dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), sebagaimana dijelaskan oleh Undang-undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu pada Pasal 10.

Daftar Pustaka

- Hadisiswati, Indri. "Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah." *Ahkam* 2, no. 1 (Juli 2014).
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.

- Indrawati. "Maladministrasi dalam Pelayanan Publik." *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya*, 2006.
- Malaka, Zuman, dan Habib Adjie. "Tanggung Jawab Kantor Pertanahan terhadap Terbitnya Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Kasasi MA No. 162 K/TUN/2012)." *Jurnal Al-Qānūn* 20, no. 2 (2017).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2008.
- . *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2008.
- Mertokusumo, Soedikno. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1988.
- Mubarok, Nafi'. "Kebijakan Negara dalam Keterlambatan Pengurusan Akta Kelahiran Anak." *Jurnal Al-Qa>nu>n* 19, no. 1 (Juni 2016).
- Muwahid. *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016.
- Nugroho, Rachmad Nur. "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Secara Sistematis." *Jurnal FH-UAJY*, 2017.
- Putri, Nindya. "Peranan Hukum dalam Pembangunan Ekonomi di Indonesia." Makalah, PPS-FH UI Jakarta, 2016.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991.