

**TANGGUNGJAWAB BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)
DALAM KEGIATAN PENGUKURAN DAN PEMETAAN BIDANG
TANAH DALAM RANGKA PENERBITAN SERTIPIKAT MENURUT PP
NO. 24 TAHUN 1997 DAN PMA/KBPN NO. 3 TAHUN 1997 (CONTOH
KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT NOMOR
720/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt.)**

Susanto Agata Margita

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(E-mail: susantoagatamargita@gmail.com)

Abstract

This article is entitled "Responsibility of the National Land Agency (BPN) in the Activities of Measurement and Mapping of Land Fields in the Context of Issuing Certificates according to Government Regulation No. 24/1997 and PMA/KBPN No. 3 of 1997 (Example Case of West Jakarta District Court Decision Number 720/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt.)". To know the responsibilities of BPN and legal remedies in land measurement and mapping activities in the event of a dispute. Issuance of certificates carried out by BPN must comply with the requirements stipulated in the law. In the core there is a dispute between the parties against the same object. In this type of research, the approach is normative, namely by legislation with secondary data, namely articles, legal journals. What is the responsibility of BPN in land measurement and mapping activities? What are the legal remedies for landowners against certificates issued by BPN? negligence and carelessness in issuing certificates can cause problems. These problems can be detrimental to either party of the measurement and mapping. Legal efforts that can be taken to resolve the problem in 2 (two) ways, which can be resolved outside the court or can be resolved through the court.

Keywords: Land, Land registration, BPN

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia tuhan yang diberikan kepada setiap makhluk hidup, terutama manusia yang dimana tanah digunakan untuk menjalankan aktivitas maupun tempat tinggal. Kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan primer bagi manusia, salah satunya pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia, selain itu tanah juga dapat dijadikan sebagai investasi karena harga tanah semakin



naik disebabkan semakin pesatnya perkembangan penduduk maka berdampak pada persediaan tanah sebagai kebutuhan dasar manusia.

Tanah suatu tempat di mana untuk mendirikan bangunan dan tempat untuk tinggal bagi makhluk hidup, bagi sebagian orang untuk tempat berinvestasi terhadap tanah karena tanah sangat dibutuhkan bagi orang sehingga harga atas tanah tersebut sangat tinggi. Konsekuensi ketika tanah bernilai tinggi, menjadi obyek investasi sekaligus objek kejahatan memacu modus dan motif kejahatan baru. Menurut Gayus Lumbuun Hakim agung mengatakan bahwa era post-modern orang jahat tidak lagi merampok uang di bank, tetapi merampas tanah yang nilai keuntungannya lebih besar. Maka dari itu, banyak orang-orang lebih berinvestasi dengan tanah karena menjamin akan keuntungan masa yang akan datang karena sifatnya benda tersebut tidak akan berkurang.¹

Melihat hal-hal tersebut, dirasakan perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas penguasaan tanah. Tanah merupakan suatu benda tetap atau benda yang tidak bergerak berdasarkan sifatnya benda itu sendiri. Oleh karena itu tanah tidak bisa pindahkan, melainkan hak-hak atas sebidang tanahnya. Hak atas tanah dapat diperoleh dengan adanya peralihan karena pewarisan dan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan mekanisme tertentu, seperti jual-beli, hibah dan sebagainya. Dalam hal ini memperoleh hak atas tanah dengan cara jual-beli dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dilakukan peralihan dan pendaftaran tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Sebagaimana diatur di dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Boedi Harsono, “Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa menyajikan informasi atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di daerah-daerah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi

¹ Gunanegara, *Pendapat Hukum Bangunan Fungsi dan Penerapan*, (Jakarta: Tatanusa, 2019), hal. 8.



kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharanya”.² Pemerintah sebagai penyelenggaraan untuk melaksanakan pendaftaran tanah bagi kepentingan rakyat dengan tujuan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan. Karena dalam hal ini pendaftaran tanah sangat penting untuk menjamin hak terhadap sebidang tanah.

Dalam UUPA, menyatakan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA. “Ketentuan-ketentuan di dalam Pasal 19 tersebut meliputi:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah:
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran perpetaan 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 dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria;
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut”.

Dalam pasal 1 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1977 yang menyatakan bahwa “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2003), hal. 72.



yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka memberi kepastian hukum di bidang pertanahan. Karena dalam hal ini pendaftaran tanah sangat penting untuk menjamin hak kita terhadap sebidang tanah.

Adapun tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dalam ketentuan Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, adalah “menjamin kepastian hukum dan perlindungan pemilik tanah, satuan rumah susun, dan hak terdaftar lainnya, agar memudahkan untuk membuktikan diri sebagai pemilik hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, setiap pemegang hak diberikan alat bukti yaitu sertipikat hak atas tanah atau alat bukti lain yang berkaitan dengan bidang tanah”.³

Adapun hak penguasaan atas tanah yang tertinggi adalah hak bangsa Indonesia. Setiap kepemilikan suatu bidang tanah harus dilengkapi dengan alat bukti yang biasa disebut dengan data yuridis. Alat bukti yang dimaksud siapa saja atau pihak-pihak yang dapat membuktikan terhadap obyek tersebut yaitu sebidang tanah tersebut. “Dalam UUPA ditentukan macam-macam hak atas tanah menurut Pasal 16 Ayat (1) UUPA yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hal. 259.



- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagaimana disebut dalam Pasal 53”.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah terbagi menjadi 2 yaitu, pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis yaitu pendaftaran yang dilaksanakan oleh pemerintah secara serentak meliputi wilayah suatu desa atau kelurahan sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam kegiatan pendaftaran secara sistematis untuk pertama kali meliputi pengumpulan dan penetapan bidang tanah mengenai data fisik dan data yuridis dengan maksud untuk keperluan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 8 PP No. 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah “kegiatan Pendaftaran tanah pertama kali dari satu atau lebih objek pendaftaran tanah, baik individual maupun dalam jumlah banyak, dalam suatu wilayah atau bagian dari suatu desa/kelurahan di Indonesia. Pencatatan secara sporadis dalam bidang tanah dilakukan atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu mereka yang mempunyai hak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau wakil-wakilnya yang sah”.⁴

Pendaftaran tanah sporadis yang biayanya ditanggung oleh pemilik tanah adalah di mana pemilik tanah ini yang berinisiatif untuk melakukan pendaftaran tanahnya yang dikenakan ketentuan mengenai pembiayaan kegiatan.⁵

Penulis menggunakan prosedur pendaftaran tanah secara sporadis. Karena dalam praktiknya dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pihak yang berkepentingan terhadap bidang tanah tersebut (Pasal 13 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) yang dimaksud pihak yang berkepentingan yaitu pihak-pihak memiliki kewenangan maupun kepentingan terhadap bidang tanah. Adapun yang dimaksud dengan peta dasar pendaftaran

⁴ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal. 475.

⁵ Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019), hal. 49.



“merupakan peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis seperti sungai, jalan, bangunan, dan batas bidang-bidang tanah”.⁶

“Hasil dari pengumpulan data fisik dan data yuridis diumumkan selama 60 (enam puluh) hari dengan tujuan memberikan kesempatan bagi pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan (Pasal 26 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)”.

Setelah “pengumuman tidak ada yang mengajukan keberatan, selanjutnya pengesahan hasil pengumuman dari data fisik dan data yuridis” (Pasal 28 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) dimuat dalam suatu berita acara oleh kepala kantor pertanahan, berita acara menjadi dasar untuk pembukuan hak atas tanah. Setelah penerbitan sertipikat dan diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut (Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). “Jika dalam jangka waktu pengumuman ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan/atau data yuridis yang diumumkan, maka keberatan tersebut diusahakan sedapat mungkin diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat (Pasal 27 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)”.

Pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah atau disebut dengan kadastral adalah Pengukuran sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah terhadap bidang tanah yang diminta oleh pemegang hak atas tanah. Pemetaan adalah kegiatan yang menggambarkan hasil survei mengenai bidang tanah atau hasil dari pengukuran bidang tanah secara sistematis atau sporadik dengan cara tertentu pada media tertentu, seperti kertas atau media lainnya. Hal ini memungkinkan untuk mengetahui lokasi dan ukuran bidang tanah dapat diketahui dari media tempat pemetaan bidang tanah tersebut. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁶ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hal. 43.



Berdasarkan penjelasan yang di atas maka dapat diketahui, sertipikat hak atas tanah memiliki kegunaan yang di antaranya sebagai alat bukti yang sah dan kuat atas kepemilikan tanah. Jadi, bagi pemilik tanah harus segera melakukan pendaftaran tanahnya agar dapat memiliki sertipikat hak atas tanah. Untuk pendaftarannya melalui lembaga non-kementerian yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, lembaga tersebut disebut dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau dengan cara dibantu oleh PPAT.

BPN memiliki kewenangan dalam melaksanakan segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah untuk kepentingan bagi masyarakat dan perorangan. Dari pengumpulan data fisik dan data yuridis sampai mengeluarkan sertipikat adalah tugasnya BPN. terdapat satu contoh kasus mengenai sengketa pengukuran dan pemetaan bidang tanah sehingga adanya penerbitan sertipikat di atas tanah tersebut yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 720/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt.

Kegiatan Pendaftaran tanah yang meliputi pengumpulan, pengolahan dan penyajian data fisik dan yuridis serta sengketa tanah yang terjadi. “Di dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam kegiatan tersebut, jenis masalah/sengketa yang akan terjadi ada 2 (dua), yaitu⁷

1. Sengketa data fisik, yaitu sengketa mengenai keterangan letak, batas dan luas bidang tanah yang sudah didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan di atas bidang tanah. Dalam sengketa data fisik berupa Sengketa batas, yaitu terjadinya kesalahan pengukuran bidang tanah sehingga batas-batas bidang tanah tidak jelas yang disebabkan oleh tidak adanya kesepakatan antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pemilik tanah yang berbatasan”.

⁷ Tika Nurjannah,” Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar,” Volume III, Nomor 2 (Juni 2016). hal. 137 diakses 27 Oktober 2021



2. Sengketa data yuridis, yaitu sengketa yang menyakut keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar”.

Dalam contoh kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 720/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt yang dimana sengketa timbul dari penerbitan sertipikat oleh BPN bahwa dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan adanya kelalaian dan ketidak telitian sehingga terjadi sengketa terhadap sebidang tanah tersebut. Kronologi kasusnya sebagai berikut terjadi sengketa tanah antara Prof. Dr. Achmad Benny Mutiara, Q.N sebagai penggugat dengan PT. Tamara Green Garden sebagai tergugat I dan BPN Jakarta barat sebagai tergugat II, adapun turut tergugat yaitu Kepala Kecamatan Cengkareng sebagai turut tergugat I, Kepala Kelurahan Pegadungan sebagai turut tergugat II dan Kepala Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah Jakarta Barat sebagai turut tergugat III. Bahwa penggugat adalah pemilik tanah di wilayah Rt. 007/Rw. 001, Kel. Pegadungan Seluas + 13.755 M2 dengan dasar kepemilikan girik dari objek tanah tersebut telah terbit sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) a.n PT. Tamara Green Garden di tanah tersebut. Pada dasarnya penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli terhadap bidang tanah tersebut.

Bahwa pada tanggal 18 Agustus 2017 turut tergugat II, menyampaikan Surat Nomor: 439/-1.711 Hal: Laporan. Sehubungan Rencana Kegiatan Pengadaan Tanah RTH oleh Dinas Kehutanan Provinsi DKI Jakarta di wilayah kelurahan Pegadungan Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, perlu kami jelaskan sebagai berikut:

1. Sesuai Rapat Koordinasi kegiatan Pengadaan Tanah RTH di kantor Dinas Kehutanan Provinsi DKI Jakarta, lokasi pengadaan tanah tersebut di Komplek Puri Gardena DKI Jakarta lokasi pengadaan tanah tersebut di Komplek Puri Gardena 2 JL. Bulak Sereh Rt. 007/01 dengan bukti kepemilikan Sertifikat HGB a/n PT. Tamara Green Garden. SHGB Nomor 1601, SHGB Nomor 1600, SHGB Nomor 1600, SHGB Nomor 7065, SHGB Nomor 7066. SHGB Nomor 1607.



2. Diatas tanah tersebut ada Juga pihak lain yang mengakui a/n Letty L Purnamawati Cs dengan bukti kepemilikan
 - a. Girik C No. 896 Persil 98 S. III Luas + 1.184 M2 AJB No. 987/12/JB/1981 a/n Ahmad Teppy Mustika.
 - b. Girik C No. 1233 Persil 97 S. III Luas + 2.210 M2 AJB No. 80/12/JB/1982 a/n Letty L Purnawati
 - c. Girik C No. 1214 Persil 97 S. III Luas + 1.461 M2 AJB No. 81/12/JB/1982 Letty L Purnawati
 - d. Girik C No. 385 Persil 27 S. III Luas + 4.070 M2 AJB No. 994/12/JB/1980 a.n D. Sukesih
 - e. Girik C No. 385 Persil 27 S III Luas + 2.625 M2 AJB No. 995/12/JB/1980 a/n Letty L Purnamawati
 - f. Girik C No. 2964 Persil 78b S.IV Luas + 2.201 M2 AJB No. 742/12/JB/1981 a/n D. Sukaesih.

Bahwa sebagaimana dalam surat turut tergugat II Nomor: 439/- 1.711 tanggal 18 Agustus 2017, menjelaskan terdapat sertifikat HGB a/n PT. Tamara Green Garden ada juga pihak lain yang mengakui a/n Letty L Purnamawati Cs di atas tanah yang akan dilakukan Pengadaan Tanah RTH oleh Dinas Kehutanan.

Pada tanggal 18 Desember 2015 turut tergugat I Surat Nomor 059/1.711.1 menjelaskan kepada turut tergugat I mengenai Akta Jual Beli Nomor: 994/12/JB/1980, Nomor 995/12/JB/1980, Nomor: Nomor 987/12/1981, Nomor 80/12/JB/1982, Nomor: 81/12/JB/1982.

Menindak lanjuti surat tanggal 15 Desember 2015 Perihal: Permohonan Penjelasan AJB dengan ini saya sampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Telah diadakan pengecekan dan penelitian terhadap Penjelasan AJB Akta Jual Beli Nomor: 994/12/JB/1980, Nomor 995/12/JB/1980, Nomor: Nomor 987/12/1981, Nomor 80/12/JB/1982, Nomor: 81/12/JB/1982 yang saudara ajukan untuk diketahui kebenarannya pada dokumen PPAT Kecamatan Cengkareng,



2. Hasil pengecekan dan penelitian pada poin pertama bahwa akta jual beli yang saudara ajukan arsipnya sesuai dengan PPAT Kecamatan Cengkareng.

Bahwa dari uraian yang disampaikan diatas, penggugat adalah pemilik yang sah yang memiliki dasar bukti yang kuat atas tanah yang terdiri seluas + 13.755 M2 sebagaimana diperkuat dengan Surat Nomor: 387/1.711, tanggal 20 Mei 2016 turut tergugat II menyampaikan Kepada Sdri. Letty L Purnawati Cs, Perihal: Penjelasan girik dan surat nomor 059/1.711.1 tanggal 18 Desember 2015 turut tergugat I menjelaskan kepada tergugat I mengenai AJB Nomor: 994/12/JB/1980, Nomor 995/12/JB/1980, Nomor: Nomor 987/12/1981, Nomor 80/12/JB/1982, Nomor :81/12/JB/1982.

Dalam contoh kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 720/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt. Pada pokok perkara gugatan penggugat tidak dapat diterima karena hasil dari pemeriksaan sidang ditempat terhadap objek sengketa dan tempat lokasi dari objek sengketa tersebut penggugat tidak dapat menunjukan batas-batas objek sengketa yang jelas sesuai dengan girik-girik yang didalilkan dalam gugatan penggugat karena objek perkara sudah merupakan hamparan tanah kosong dan tidak ditemukan tanda-tanda batasnya sedangkan tergugat I mengatakan tidak tahu dengan objek sengketa dan juga tidak menguasai tanah objek sengketa. Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti gugatan penggugat adalah kabur karena batas-batas objek perkara tidak jelas dan kurang pihak.

Berdasarkan uraian sebelumnya, Penulis membuat penelitian dengan judul “Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) Dalam Kegiatan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah Dalam Rangka Penerbitan Sertipikat Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 720/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt.)”.

B. Perumusan Masalah



1. Bagaimana tanggung jawab BPN dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan tanah untuk penerbitan sertipikat dalam contoh kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 720/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt.?
2. Bagaimana upaya hukum bagi pemilik tanah terhadap adanya sertifikat yang diterbitkan oleh BPN?

C. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder”.⁸

2. Sifat Penelitian

Berdasarkan segi sifatnya, penelitian ini adalah penelitian deskriptif. “Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya”.⁹ Penelitian mengenai pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dalam rangka pendaftaran tanah oleh pejabat BPN menurut prosedur atau ketentuan-ketentuan yang berlaku.

2. Jenis dan Sumber Data

“Dalam penelitian hukum biasanya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dan dari bahan kepustakaan. Yang diperoleh secara langsung dinamakan data primer dan yang kedua data sekunder”.¹⁰ Jenis data yang digunakan adalah data sekunder.

Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum mengikat seperti:

⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2019), hal. 13.

⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2019), hal. 10.

¹⁰ *Ibid.*, hal. 51.



- 1) Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria.
 - 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 tentang Pendaftaran Tanah.
 - 3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - 4) Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional
3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi pustaka (*library research*) yang dilakukan melalui pengumpulan dari bahan hukum primer dan sekunder.

4. Teknik Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu di mana pembahasan serta hasil penelitian diuraikan dengan kalimat baik dan benar untuk memperoleh jawaban singkat.

II. PEMBAHASAN

I. Tanggung jawab BPN dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan tanah untuk penerbitan sertipikat dalam contoh kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 720/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt.

“Pengertian Agraria di lingkungan administrasi pemerintahan di Indonesia dipakai dalam arti tanah baik tanah pertanian maupun tanah non-pertanian. Misalnya Direktur Jenderal Agraria Departemen dalam Negeri, pada tahun 1988 dibentuk Badan Pertanahan Nasional dengan Keputusan Nomor 26 Tahun 1988. Pada masa pemerintahan Hindia Belanda, Hukum Agraria (*Agrarisch Recht*) di lingkungan administrasi pemerintahan dibatasi dengan peraturan perundang-



undangan yang memberikan landasan hukum bagi penguasa dalam melaksanakan kebijakannya di bidang pertanahan”.¹¹

Dari perspektif hukum, Tanah memainkan peran penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan serta hubungan dan perbuatan hukum, baik secara mandiri maupun kelompok masyarakat. Untuk mencegah masalah tanah agar tidak menimbulkan permasalahan kepentingan dalam masyarakat, diperlukan adanya pengaturan dan penguasaan serta penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.¹² Dasar hukum pertanahan Indonesia diatur dalam “Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”.

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik memberikan keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah. Sedangkan data yuridis memberikan keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan pemegang haknya

Dalam kasus yang diangkat oleh Penulis, bahwa status tanah yang memiliki bukti kepemilikan berupa girik dapat memicu munculnya sengketa tanah karena pemilik yang menguasai sebidang tanah tersebut akan tetapi seringkali adanya sertifikat terhadap tanahnya atas nama pihak lain. Maka dari itu dalam pengukuran bidang tanah yang dilakukan dalam rangka memperoleh data fisik bidang tanah tersebut tidak dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh PP No. 24 Tahun 1997 dan ketentuan-ketentuan yang berlaku lainnya karena pengukuran bidang tanah merupakan proses untuk mendapatkan kepastian letak batas mengenai bidang tanah atau beberapa bidang tanah berdasarkan permohonan pendaftaran bidang tanah terhadap pemilik hak baru yang letaknya saling berbatasan terhadap bidang-bidang tanah pihak lain atau tetangga dalam satu desa maupun kelurahan untuk memperoleh keterangan mengenai bidang tanah.

¹¹ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria*, (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2020), hal. 1.

¹² Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia 1982), hal. 7.



Sebelum dilakukan pengukuran suatu bidang tanah, pemilik hak atas tanah memasang tanda batas bidang tanah atau persil pada sudut batas tanah. Pengukuran bidang tanah dapat juga disebut dengan pengumpulan data fisik yaitu mengumpulkan keterangan mengenai bidang tanah berupa letak, batas dan luas yang akan didaftar serta adanya bangunan yang terdapat di atasnya. Adapun “kegiatan pengukuran dan pemetaan berupa pembuatan peta dasar pendaftaran tanah, penetapan batas-batas bidang tanah, pengukuran, pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran tanah serta pembuatan surat ukur (Pasal 14 PP No. 24 Tahun 1997)”. “Untuk mendapatkan keterangan data fisik yang diperlukan untuk pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan batas-batasnya di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan (Pasal 17 PP No.24 Tahun 1977)”.

Menentukan batas-batas suatu bidang tanah yang sudah memiliki hak yang tidak terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi tidak memiliki surat ukur atau gambar situasinya tidak sesuai dengan gambar sebenarnya, Ditetapkan dan disetujui oleh pemilik hak yang bersangkutan berdasarkan batas-batas tanah masing-masing pemilik tanah yang berbatasan yang disebut kontradiksi delimitasi.¹³

“Pendaftaran tanah di Indonesia dilaksanakan dengan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka yang dimana terdapat pada kalimat yang tercantum dalam pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menjelaskan:¹⁴

- a. Sederhana yaitu ketentuan-ketentuan pokok dan prosedur dalam pendaftaran tanah mudah dipahami bagi pihak-pihak yang berkepentingan, terutama oleh pemegang hak atas tanah.
- b. Aman yaitu pendaftaran tanah dilakukan dengan cermat dan teliti agar hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum yang sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah.

¹³ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal. 489.

¹⁴I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hal. 18



- c. Terjangkau yaitu keterjangkauan untuk pihak yang memerlukan, pelayanan yang diberikan dalam rangka pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan terutama dengan mempertimbangkan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.
- d. Mutakhir yaitu pelaksanaan pendaftaran tanah dan kesinambungan pemeliharaan data sudah cukup lengkap. Selain itu, data yang tersedia harus mutakhir, sehingga kewajiban untuk mendaftar dan mencatat perubahan di masa mendatang.
- e. Terbuka yaitu akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat agar dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar”.

Dalam mengumpulkan dan mengelola mengenai data fisik yaitu suatu kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dalam rangka pendaftaran tanah yang meliputi penetapan batas bidang tanah, pembuatan peta pendaftaran tanah, membuat daftar dan surat ukur tanah.

Setiap pengukuran bidang tanah dibuatkan gambar ukur diatur dalam pasal 30 PMA/KBPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997, merupakan dokumen yang berisi gambar bidang tanah dan situasi sekitarnya serta hasil pengukurannya.

Pemetaan bidang tanah merupakan kegiatan yang mengolah data dan penggambaran pengukuran bidang-bidang tanah dengan menggunakan suatu metode dan media tertentu. Ini memungkinkan para pihak untuk mengetahui lokasi dan ukuran bidang-bidang tanah dari media yang berbentuk peta.

Bahwa dalam pengukuran bidang dan pemetaan bidang tanah atau dapat disebut dengan pengumpulan data fisik harus memenuhi asas aman yang artinya bahwa pendaftaran tanah dilakukan dengan cermat dan teliti agar hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum yang sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah.

Pembuatan peta bidang tanah yang dimana mengacu pada data gambar ukur dan digunakan untuk pengumuman data fisik diatur dalam Pasal 26 PP No. 24 Tahun



1997. “Peta bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran 60 (enam puluh) hari untuk pendaftaran tanah secara sporadik dengan tujuan memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan (Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)”.

Hasil akhir dalam pengukuran dan pemetaan yaitu pengesahan “sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah serta berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai keterangan data fisik maupun data yuridis, sesuai sesuai keterangan yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah. Sebagaimana dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997”.

Adanya beberapa faktor yang menyebabkan munculnya kepemilikan ganda terhadap 1 objek, yaitu:¹⁵

- a. Pada saat pengukuran bidang tanah, pihak pemohon dengan sengaja memberikan keterangan mengenai letak bidang tanah serta batas-batas bidang tanah yang salah atau tidak benar.
- b. Pada pengajuan berkas ataupun dokumen dalam pendaftaran tanah sebagai suatu bukti kepemilikan hak atas sebidang tanah. Pada suatu hari kemudian ternyata mengandung kepalsuan dokumen dan ketidakbenaran atau dokumen tersebut sudah tidak berlaku lagi.
- c. Untuk wilayah-wilayah beberapa wilayah yang belum tersedia peta pendaftaran tanah.
- d. Adapun kasus penerbitan lebih dari satu sertifikat atas sebidang tanah yaitu mengenai ahli waris. Latar belakang kasus mengenai sengketa harta warisan yaitu sebidang tanah telah dijual tanpa sepengetahuan anaknya kepada pihak lain oleh pemilik sebelumnya dan diterbitkan sertipikat atas nama pembeli dari penjualan bidang tanah tersebut, kemudian ahli warisnya yaitu anaknya mensertifikatkan bidang tanah yang sama pada dasarnya sudah dijual oleh pemilik sebelumnya, sehingga menimbulkan

¹⁵ Iwan Permadi, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum, *Jurnal Yustisia*. Vol. 5 No. 2, hal. 459 diakses 25 Oktober 2021.



suatu akibat terhadap objek tersebut yaitu terjadi sertifikat ganda, karena sertifikat terdahulu ternyata belum tersedia peta dasar.

Konsep kepemilikan tanah dalam hak ulayat adalah hak masyarakat hukum sebagai satu kesatuan dengan kewenangan eksternal dan internal. Dalam kerangka hak-hak ulayat tersebut terdapat hak-hak atas tanah perorangan, yaitu hak-hak yang timbul dari pemanfaatan bagian-bagian tanah secara intensif dan terus-menerus. Hubungan antara hak ulayat dan hak individu bersifat fleksibel. Semakin kuat individu terhadap tanah, semakin tidak berlakunya hak ulayat atas tanah tersebut.¹⁶ Salah satunya girik merupakan pembayaran pajak di desa. Sebelum berlakunya UUPA, pencatatan di dilakukan oleh kelurahan atau kepala desa untuk menentukan bidang-bidang tanah dan tanaman yang berada di atas tanah yang diberikan kepada pihak-pihak tertentu, dengan nama dan catatan pemiliknya masing-masing. Tujuan pencatatan ini adalah untuk menentukan bagian masing-masing penguasa tanah dalam pajak yang direncanakan dan untuk mengurangi kasus mengenai perbatasan bidang tanah. Dalam kalangan masyarakat girik dijadikan sebagai bukti kepemilikan bidang tanah.

Bahwa dalam contoh kasus yang diangkat penulis dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 720/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt. penggugat memiliki bukti terhadap bidang tanah tersebut berupa girik. Apabila ditinjau dari PP Nomor 24 Tahun 1997, dokumen girik dapat dijadikan sebagai salah satu landasan pemberian hak atas tanah. Namun, ini bukan bukti konkrit. Hal ini karena dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, hak atas tanah juga ditentukan oleh pihak penting pemilik girik. Apabila seseorang ternyata lalai atau menelantarkan tanahnya atau, maka dapat mengakibatkan orang tersebut kehilangan haknya atas tanah tersebut karena tanah sendiri harus mempunyai fungsi sosial. Adapun penjelasan hak milik diatur dalam pasal 20 Ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa “hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat

¹⁶ Sholih Mu'adi, *Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Perkebunan dengan Cara Litigasi dan Non Litigasi*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Raya, 2010), hlm. 29.



dipunyai orang atas tanah tersebut mengingat ketentuan dalam pasal 6”, dan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Girik merupakan alat bukti jika dilengkapi dengan dokumen lainnya seperti patok tanah dan bukti pembayarannya, serta surat keterangan riwayat tanah dari kelurahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, bahwa pada dasarnya girik dapat digunakan sebagai alat bukti yang dimiliki oleh pihak yang berkaitan terhadap tanah tersebut, adapun girik dapat dijadikan sebagai dokumen pendukung untuk melakukan pendaftaran bidang tanahnya untuk mendapatkan sertifikat sebagaimana diatur dalam (Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997)

Bahwa dalam contoh kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 720/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt. penggugat memiliki bukti surat kepemilikan mengenai bidang tanah tersebut berupa girik, bahwa dari penjelasan yang telah diuraikan girik dapat dijadikan dokumen penunjang untuk menaikan status hak atas tanahnya menjadi sertifikat. Maka dapat disimpulkan girik merupakan alat bukti kepemilikan tanah dan dijadikan sebagai permohonan pendaftaran tanah. Bagi pihak mengalami kerugian disebabkan karena adanya kelalaian maupun ketidaktelitian dalam melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang tanah serta tidak dilakukan pengumuman hasil dari pengukuran sehingga pihak-pihak yang merasa berkepentingan terhadap objek tersebut tidak mengetahui dan tidak bisa mengajukan keberatan terhadap hasil pengukuran bidang tanah serta telah terbit sertipikat diatas tanah tersebut. Maka dari itu BPN harus bertanggung jawab karena ketidak telitian dalam pendaftaran tanah dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah dalam rangka untuk memperoleh data-data untuk penerbitan sertipikat yang dilakukan oleh BPN.

II. Bagaimana upaya hukum bagi pemilik tanah terhadap adanya sertifikat yang diterbitkan oleh BPN.



Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan merupakan kewenangan dan kewajiban BPN di bidang pertanahan diatur dalam Pasal 3 huruf (b) Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional. Bahwa BPN dalam penyelenggaraan pendaftaran dalam rangka mewujudkan kepastian hukum terhadap pihak-pihak yang mempunyai bidang-bidang tanah. Kegiatan pengukuran dan perpetaan untuk memastikan letak objek tanah yang diklaim oleh pemilik tanah. kadaster merupakan alat yang tepat yang memberikan deskripsi dan identifikasi tanah, serta catatan hak atas tanah yang berkelanjutan

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia dilaksanakan oleh pemerintah karena berguna sekali dalam menjamin kepastian hukum atas sebidang tanah yang dimiliki oleh pihak yang merasa mempunyai terhadap tanah tersebut, oleh karena itu bagi pihak untuk mendaftarkan tanahnya untuk mendapatkan bukti berupa sertifikat atas tanah (Pasal 1 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997).

Alat bukti hak atas tanah diatur Pasal 19 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa “Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Kuat berarti bahwa sepanjang tidak ada yang dapat membuktikan dengan alat bukti lainnya maka mengenai keterangan bidang tanah yang dimuat dalam buku tanah diakui sebagai keterangan yang benar.

Dalam Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 720/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt. dalam kasus tersebut bahwa pihak penggugat mengajukan gugatan pembatalan sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) ke Pengadilan Negeri. Pada dasar dalam hal pembatalan sertipikat hak atas tanah dapat diajukan kepada pengadilan Tata Usaha Negara karena sertifikat merupakan produk dari Pejabat Tata Usaha Negara (TUN), sertipikat hak atas tanah merupakan produk KTUN dalam “Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Keputusan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan”. Maka dari berlaku ketentuan-ketentuan



hukum administrasi Negara.¹⁷ dan dalam Pasal 1 angka 3 dan angka 4 UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa KTUN merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Dapat diketahui bahwa BPN merupakan Lembaga Pemerintah Non-Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden (Pasal 1 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2021).

BPN berupaya menyelesaikan sengketa tanah berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku, serta memperhatikan rasa keadilan, menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dalam proses penyelesaian sengketa atau BPN lakukan adalah mediasi bagi para pihak

Upaya hukum dalam terjadi sengketa hak atas tanah yaitu dengan adanya kelalaian dalam pengukuran sehingga terjadi sengketa terhadap objek tanah, diselenggarakan penyelesaiannya melalui BPN dan bilamana tidak mendapatkan penyelesaian di BPN dapat dilakukan upaya hukum melalui pengadilan. BPN dalam penyelesaian sengketa pertanahan dengan adanya kelalaian dalam pengukuran. Dalam penyelesaian sengketa oleh pihak BPN adalah mediasi/musyawarah terhadap pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai suatu kesepakatan di antara para pihak.

Dalam hal penyelesaian mediasi tidak tercapai atau tidak dapat diselesaikan ternyata terdapat masalah-masalah pokok yang dimana harus diselesaikan di pengadilan, maka bagi pihak-pihak dapat mengajukan permasalahannya kepada pengadilan TUN. Dalam hal gugatan mengenai keabsahan dalam penerbitan sertipikat tanah tanah adalah melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, karena sertifikat tersebut dikeluarkan oleh BPN .

Berdasarkan keterangan di atas dapat disimpulkan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik tanah dalam contoh kasus Putusan Pengadilan Negeri

¹⁷ Syafruddin Kalo, "Aspek dan Implikasi Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan Penerbitan Sertifikat hak atas Tanah," <http://m.hukumonline.com/berita/baca/hol19216/aspekdan-implikasi-hukum-dalam-pendaftaran-tanah-dan-penerbitan-sertifikat-hak-hak-atas-tanah>, diakses 25 Oktober 2021



Jakarta Barat Nomor 720/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt terhadap adanya kelalaian pengukuran sehingga terbitnya sertipikat di tanah pihak lain upaya yang dilakukan yaitu dengan melakukan musyawarah atau mediasi oleh pihak-pihak yang bersengketa untuk memastikan apakah dalam pengukuran dan pemetaan dilakukan dengan prosedur pendaftaran tanah yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997, jika tidak sesuai dengan prosedur maka sertifikat tersebut cacat administrasi dan jika dalam musyawarah tidak mencapai kesepakatan oleh para pihak, maka dapat ditempuh upaya hukum dengan gugatan yang diajukan ke pengadilan Tata Usaha Negara. Dalam contoh kasus yang diangkat penulis bahwa penggugat mengajukan ke pengadilan negeri akan tetapi dalam hal pembatalan sertifikat yang berwenang untuk membatalkan yaitu pengadilan TUN maka dalam hal pembatalan sertifikat dikarenakan adanya keberatan oleh pihak-pihak yang bersangkutan mengenai sertifikat hak atas tanah dapat dilakukan gugatan ke pengadilan TUN.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bahwa dalam pengukuran bidang tanah yang dilakukan dalam rangka memperoleh keterangan mengenai data fisik tanah. Pengukuran bidang tanah harus sesuai dengan prosedur yang berlaku karena pengukuran bidang tanah merupakan proses untuk mendapatkan kepastian letak batas suatu bidang tanah atau beberapa bidang tanah berdasarkan permohonan pendaftaran bidang tanah. Sebelum mengukur bidang tanah, pemilik tanah harus menempelkan tanda batas bidang tanah atau persil pada sudut batas bidang tanah serta dihadirkan pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang akan didaftarkan. Setelah itu dilakukan pengumuman hasil dari pengukuran dengan tujuan memberikan kesempatan bagi pihak yang merasa keberatan dalam pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Maka dari itu, BPN harus bertanggung jawab karena ketidak telitian yang dilakukan oleh BPN dalam pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Bahwa dalam contoh kasus tersebut sudah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) terhadap bidang tanah yang sedang sengketa, bahwa dapat diketahui dalam penerbitan sertipikat tersebut tidak dilakukan



pengumuman hasil dari pengukuran bidang tanah sehingga pihak yang merasa memiliki objek tersebut tidak mengetahui dan tidak dapat mengajukan keberatan terhadap bidang tanah tersebut.

2. Upaya hukum dalam terjadi sengketa hak atas tanah yaitu dengan adanya kelalaian dalam pengukuran sehingga terjadi sengketa terhadap objek tanah, dapat dilakukan mediasi terlebih dahulu untuk memastikan apakah sertifikat tersebut cacat administrasi atau tidak sebelum melakukan gugatan dan dari mediasi tersebut tidak mendapatkan penyelesaian di BPN dapat dilakukan upaya hukum melalui pengadilan. Maka upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik tanah terhadap adanya kelalaian pengukuran dengan dilakukan mediasi terlebih dahulu oleh pihak-pihak yang bersengketa bilamana tidak mencapai kesepakatan oleh para pihak, maka dapat ditempuh upaya hukum dengan gugatan yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

B. Saran

1. Guna menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam pengukuran bidang tanah seharusnya dilakukan sesuai peraturan yang berlaku sehingga hasil dari pengukuran dan pemetaan bidang tanah dalam rangka pendaftaran tanah untuk mendapatkan surat tanda bukti berupa sertipikat yang dikeluarkan oleh pejabat BPN dapat memberikan kepastian hukum dan tidak ada pihak-pihak lain yang dirugikan terhadap pengukuran bidang tanah tersebut Apabila terjadi sengketa terkait sertipikat yang disebabkan kelalaian dan kurang teliti atau cermat dari petugas atau pejabat BPN, maka yang bertanggung sepenuhnya adalah pihak BPN.
2. Hasil pengukuran bidang tanah yang menghasilkan peta bidang tanah merupakan keterangan dari bidang tanah yang diperoleh selama pendaftaran tanah oleh pejabat BPN sebaiknya dilaksanakan dengan teliti dan cermat sehingga hasilnya memberikan kepastian hukum serta tidak ada pihak-pihak yang di rugikan dari penerbitan sertipikat.



IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Gunanegara. *Pendapat Hukum Bangunan Fungsi dan Penerapan*. Jakarta: Tatanusa, 2019.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2003.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.

Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mahmudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2019.

_____. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2019.

Waskito dan Hadi Arnowo. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019.

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1977 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional

C. Jurnal

Permadi, Iwan.” Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum.” *Jurnal Yustisia*. Volume 5 Nomor 2 (Agustus 2016). diakses 25 Oktober 2021, doi: <https://doi.org/10.20961/yustisia.v5i2.8762>.

Salim, Agus.” Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertipikat Ganda.” *Jurnal USM LAW*.



Volume 2, Nomor 2 (2019). diakses 25 Oktober 2021, doi:
<http://dx.doi.org/10.26623/julr.v2i2.2269>.

Tika Nurjannah, Tika.” Penyelesaian Sengketa Sertifikat Ganda Hak Atas Tanah
(Studi Kasus Pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar.” Volume III,
Nomor 2 (Juni 2016). hal. 137-138. diakses 27 Oktober 2021

D. Internet

Kalo, Syafruddin.” Aspek dan Implikasi Hukum dalam Pendaftaran Tanah dan
Penerbitan Sertifikat hak atas Tanah.”
[http://m.hukumonline.com/berita/baca/hol19216/aspekdan-implikasi-
hukum-dalam-pendaftaran-tanah-danpenerbitan-sertifikat-hakhak-atas-
tanah](http://m.hukumonline.com/berita/baca/hol19216/aspekdan-implikasi-hukum-dalam-pendaftaran-tanah-danpenerbitan-sertifikat-hakhak-atas-tanah). diakses 25 Oktober 2021.