

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK SERTIPIKAT TANAH  
YANG TITIK KOORDINATNYA BERBEDA DENGAN OBJEK TANAH**

**TESIS**



Oleh:

**NIRWANADEWI PUSPARUKMI**

NIM : 21301900142

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2022**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK SERTIPIKAT TANAH  
YANG TITIK KOORDINATNYA BERBEDA DENGAN OBJEK TANAH**

**TESIS**

Diajukan Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan Meraih Gelar  
Magister Kenotariatan



Oleh:

**NIRWANADEWI PUSPARUKMI**

NIM : 21301900142

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG**

**2022**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK SERTIPIKAT TANAH  
YANG TITIK KOORDINATNYA BERBEDA DENGAN OBJEK TANAH**

**TESIS**

**Oleh :**

**NIRWANADEWI PUSPARUKMI**

NIM : 21301900142  
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui oleh :  
Pembimbing  
Tanggal,



**Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum.**  
NIDN. 0615106602

Mengetahui,  
Ketua Program Magister Kenotariatan



**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
NIDN. 0620046701

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK SERTIPIKAT TANAH  
YANG TITIK KOORDINATNYA BERBEDA DENGAN OBJEK TANAH**

**TESIS**

Oleh:

**NIRWANADEWI PUSPARUKMI**

NIM : 21301900142

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal **30 Agustus 2022**  
Dan Dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji  
Ketua,

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

Anggota

Dr. H. Aryani Witasari, S.H., M.Hum.

NIDN: 0615106602

Anggota

Dr. Soegianto, S.H., M.Kn.

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : **Nirwanadewi Pusparukmi**

NIM : 21301900142

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK SERTIPIKAT TANAH YANG TITIK KOORDINATNYA BERBEDA DENGAN OBJEK TANAH”** adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Semarang, 11 Agustus 2022

Yang membuat pernyataan



Nirwanadewi Pusparukmi

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Nirwanadewi Pusparukmi  
NIM : 21301900142  
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Alamat : Kebonagung, Rt. 005/Rw. 001, Desa Triharjo, Kecamatan  
Gemuh, Kabupaten Kendal  
No HP : 085712138158

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir / Tesis dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK SERTIPIKAT TANAH YANG TITIK KOORDINATNYA BERBEDA DENGAN OBJEK TANAH”**. Dengan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lainnya untuk kepentingan akademisi selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik hak cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiatisme dalam karya ilmiah ini. Maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 11 Agustus 2022

Yang membuat pernyataan



Nirwanadewi Pusparukmi

## ABSTRAK

Indonesia merupakan Negara agraris, bahwa tanah menjadi hal yang utama dalam faktor produksi sebagai salah satu sumber kesejahteraan rakyat, tanah juga merupakan sumber daya alam yang sangat penting karena manusia melakukan aktivitas seperti industry, pertanian, dan tempat tinggal. Oleh karena itu masalah dibidang pertanahan sangatlah kompleks karena mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Untuk itu perlu adanya aturan hukum tertulis yang mengatur dengan rinci tentang sumber daya alam Republik Indonesia. Hal ini terdapat dalam sistem hukum nasional dalam Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3).

Penelitian ini ingin melihat bagaimana titik koordinat yang objek tanahnya berbeda dengan yang tertera di sertipikat dan perlindungan hukum bagi pemilik sertipikat tanah yang titik koordinatnya berbeda dengan objek tanah. Penelitian ini menggunakan pendekatan *yuridis empiris*. Penelitian yuridis empiris dalam penelitian ini menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan dengan memadukan bahan-bahan hukum primer, sekunder maupun tersier.

Penelitian ini menghasilkan UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah, dimana pendaftaran tanah menjadi kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disebut PP 24/1997, dijelaskan mengenai pengertian pendaftaran tanah, yaitu "Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah 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" dan Pasal 1 angka 20 PP 24/1997 menyebutkan sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Proses pemberian sertipikat melalui pendaftaran tidak semata-mata hanya dengan melihat segi prosedurnya saja. Suatu permohonan penerbitan sertipikat di nilai menurut hukum layak untuk di proses, apabila subjek pemohon dapat membuktikan secara hukum bahwa ia adalah pihak yang berhak atas tanah yang dimohonnya.

Kata kunci: *Perlindungan Hukum, Sertipikat, Titik Koordinat*

## **ABSTRACT**

*Indonesia is an agrarian country, that land is the main factor in production as a source of people's welfare, land is also a very important natural resource because humans carry out activities such as industry, agriculture, and housing. Therefore, the problem in the field of land is very complex because it has a very important role in human life. For this reason, it is necessary to have written legal rules that regulate in detail the natural resources of the Republic of Indonesia. This is contained in the national legal system in the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia, Article 33 paragraph (3).*

*This study wants to see how the coordinates of the land object are different from those listed on the certificate and legal protection for the owner of the land certificate whose coordinates are different from the land object. This study uses an empirical juridical approach. Empirical juridical research in this study analyzes problems that have been formulated by combining primary, secondary and tertiary legal materials.*

*This study resulted in the UUPA regulating land registration which aims to provide legal certainty of land rights, where land registration is an obligation for the government to carry out land registration throughout the territory of the Republic of Indonesia. Article 1 paragraph (1) Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, hereinafter referred to as PP 24/1997, explains the meaning of land registration, namely "a series of activities carried out by the Government continuously, continuously and regularly, including collection, processing, bookkeeping, and presentation and maintenance of physical data and juridical data in the form of maps and lists regarding land parcels and apartment units, including the issuance of certificates of proof of rights for land parcels that already have rights and ownership rights to flat units as well as certain rights that burden it" and Article 1 number 20 PP 24/1997 states that a certificate is a certificate of proof of rights as referred to in Article 19 paragraph (2) letter c of the UUPA for land rights, management rights, waqf land, property rights over land rights, apartment units and mortgages, each of which has been recorded in the relevant land book. The process of granting a certificate through registration is not just by looking at the procedure. An application for the issuance of a certificate is judged according to law to be suitable for processing, if the subject of the applicant can legally prove that he is the party entitled to the land he is applying for.*

**Keywords:** *Legal Protection, Coordinate Point, Certificate*



## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul : **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK SERTIPIKAT TANAH YANG TITIK KOORDINATNYA BERBEDA DENGAN OBJEK TANAH”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Pasca Sarjana (S2) Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH., SE.Akt., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing saya;
5. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;

6. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;
7. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
8. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, 11 Agustus 2022

Penulis,

Nirwanadewi Pusparukmi

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT .....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Kerangka Teoritik .....	13
G. Metode Penelitian .....	19
H. Sistematika Penulisan .....	23
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum dan Hak Atas Tanah.....	25

	1. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum .....	25
	2. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah.....	34
	3. Tinjauan Hukum Tentang Pemetaan Hak Atas Tanah .....	40
	B. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN) .....	50
	1. Pengertian BPN .....	50
	2. Sejarah BPN .....	51
	3. Tugas BPN .....	56
	4. Kewenangan BPN .....	57
	C. Perspektif Islam Tentang Tanah .....	59
BAB III	: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	A. Kedudukan Titik Koordinat Yang Objek Tanahnya Berbeda Dengan Yang Tertera Di Seripikat .....	62
	B. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertipikat Tanah Yang Titik Koordinatnya Berbeda Dengan Objek Tanah.....	76
	C. Contoh Akta Jual Beli Tanah .....	85
BAB IV	: PENUTUP	
	A. Simpulan .....	93
	B. Saran.....	94
DAFTAR PUSTAKA		

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan suatu kebutuhan fundamental dari setiap Warga Negara saat ini, yang terlihat dari antusias setiap orang akan memperoleh dan mempertahankan tanah yang mereka inginkan dan mereka miliki. Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, memiliki nilai yang sangat tinggi secara derajat seseorang ditengah masyarakat.

Indonesia merupakan Negara agraris, bahwa tanah menjadi hal yang utama dalam faktor produksi sebagai salah satu sumber kesejahteraan rakyat, tanah juga merupakan sumber daya alam yang sangat penting karena manusia melakukan aktivitas seperti industry, pertanian, dan tempat tinggal. Oleh karena itu masalah dibidang pertanahan sangatlah kompleks karena mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Untuk itu perlu adanya aturan hukum tertulis yang mengatur dengan rinci tentang sumber daya alam Republik Indonesia. Hal ini terdapat dalam sistem hukum nasional dalam Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3) yang menegaskan bahwa:

“bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Para pendiri negara Indonesia sudah menyadari betapa pentingnya tanah untuk bertahan hidup. Untuk itulah disaat merancang Undang-Undang Dasar

Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang merupakan konstitusi negara Indonesia memberi perhatian khusus pada tanah. Tanah dalam konteks hukum agraria secara luas adalah merupakan modal utama dalam menyejahterakan masyarakat, Karena itu kemanfaatannya harus digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Sadar akan pentingnya tanah, Pada tahun 1948 sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 UUD 1945 maka para pendiri negara ini, bertempat di ibukota negara yang pada waktu itu masih bertempat di Yogyakarta langsung membentuk panitia yang bertugas khusus untuk merancang serta mengundang tentang hukum pertanahan di Indonesia dan harapan mereka agar payung hukum tersebut cepat rampung dan cepat dipergunakan. Namun kenyataannya terbalik karena payung hukum yang dikenal dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria atau yang dikenal dengan UUPA yang mulai berlaku pada bulan September 1960.<sup>1</sup>

UUPA yang merupakan hukum tanah positif yang berlaku di Indonesia hingga saat ini. Dalam hukum positif Indonesia, adapun tujuan dari UUPA itu sendiri sebagaimana yang dicantumkan dalam penjelasan umumnya adalah:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;

---

<sup>1</sup> Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah*, Gramedia, Jakarta, 2014, hlm 2.

2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Tujuan pokok UUPA tersebut di atas diatur macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh setiap orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain ataupun badan hukum. Menurut Pasal 16 UUPA, hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai dan diberikan kepada setiap orang dan atau badan hukum adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lain sebagainya.

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan kewenangan menguasai yang luas bagi pemilik tersebut untuk menguasai, mengolah dan memilikinya dengan batasan ketentuan fungsi sosial dari kepemilikan tanah tersebut.<sup>2</sup> Sedangkan menurut Pasal 20 UUPA, hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Sedangkan dalam Pasal 28 UUPA hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu tertentu (paling lama enam puluh tahun), guna perusahaan pertanian (perkebunan), perikanan atau peternakan dan Pasal 35 UUPA hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Dalam UUPA tidak pernah disebutkan sertipikat

---

<sup>2</sup> Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012, hlm 9.

tanah, namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c ada disebutkan “surat tanda bukti hak”. Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sering ditafsirkan sebagai sertipikat hak tanah. Walaupun fungsi utama sertipikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi sertipikat bukan satu-satunya alat bukti hak atas tanah. Hak atas tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti lain, misalnya akta register yang dikeluarkan oleh pemerintah desa letak tanah tersebut berada. Sertipikat sebagai alat bukti sangat penting misalnya di dalam hal pemindahan hak dan perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak) yang berupa : jual-beli tanah, tukar menukar, hibah atau hibah wasiat dan lain-lainnya.

Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia yang sekaligus juga merupakan dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Untuk menindaklanjuti hal tersebut, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah sebelumnya. Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas Negara yang diselenggarakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan status hak atas tanah di Indonesia.



Tanah menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah “permukaan bumi yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”. Pasal 4 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa tanah-tanah yang dimaksud pada ayat (1) memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan yang lebih tinggi.<sup>3</sup> Sesuai dengan amanat Pasal 19 UUPA maka setiap tanah harus didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Dengan adanya pendaftaran tanah tersebut seseorang dapat dengan mudah memperoleh keterangan berkenaan dengan sebidang tanah, seperti hak apa yang dipunyai, berapa luas lokasi tanah, apakah dibebani hak tanggungan dan yang terpenting adalah tanah tersebut akan mendapatkan sertipikat sebagai alat bukti hak.

Pendaftaran tanah memiliki arti penting dalam memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat Indonesia seperti yang ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht cadastre* diseluruh wilayah Republik Indonesia. Perbuatan hukum pendaftaran tanah menyangkut dengan hak keperdataan seseorang. Hak keperdataan merupakan hak asasi seorang manusia yang harus kita junjung tinggi dan hormati oleh sesama manusia lainnya yang bertujuan untuk adanya kedamaian dalam kehidupan masyarakat.

---

<sup>3</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hlm 111.

UUPA menganut sistem negatif sehingga keterangan yang tercantum didalam surat bukti hak mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Jika terjadi hal demikian maka pengadilan akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar. Pendaftaran tanah tidak menyebabkan mereka yang tidak berhak menjadi berhak atas suatu bidang tanah hanya karena namanya keliru dicatat sebagai yang berhak. Mereka yang berhak dapat menuntut diadakannya pembetulan dan jika tanah yang bersangkutan terletak dalam pencatatan objek yang berbeda, maka pemilik tetap memiliki hak untuk memiliki tanah yang dimaksud.

Titik koordinat berbeda dengan yang tercantum di sertipikat merupakan salah satu permasalahan yang ditemukan dalam masyarakat. Tingginya masalah pertanahan tidak hanya meresahkan masyarakat tetapi juga sangat mempengaruhi kinerja Kementerian ATR/BPN sebagai institusi yang mempunyai tugas pokok melaksanakan administrasi pertanahan.

Peranan dari Kementerian ATR/BPN Kabupaten Kendal dalam melakukan pendaftaran tanah sangat dibutuhkan mulai dari tahap permohonan pendaftaran tanah oleh pihak yang berhak atas tanah atau yang dikuasainya diperlukan peran aktif dan ketelitian dari pihak Kementerian ATR/BPN sebagai penyelenggara pendaftaran tanah yang dalam pelaksanaannya dilakukan oleh kantor pertanahan Kabupaten Kendal. Berbagai masalah yang muncul seperti adanya letak objek berbeda dengan

titik koordinat yang tertera di sertipikat, penyerobotan lahan yang diikuti dengan tindakan penerbitan sertipikat oleh pihak yang tidak berhak merupakan beberapa masalah pertanahan yang kerap muncul di masyarakat berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah, dimana hal tersebut disebabkan antara lain oleh ketidaktahuan masyarakat tentang letak obyek tanah yang ternyata berbeda dengan yang tertera di sertipikat, kembali dimohonkan untuk diterbitkan sertipikatnya lagi dengan pembetulan.

Banyaknya kasus sengketa tanah yang terdapat di Kabupaten Kendal, tentunya menarik perhatian terhadap kasus-kasus yang masalahnya adalah letak objek berbeda dengan yang tertera di sertipikat, dimana ketika sebuah proses pendaftaran tanah telah dilakukan sesuai dengan prosedur tentunya tidak akan terjadi permasalahan. Dalam kasus Sertipikat Hak Milik Nomor 760 yang terletak di Desa Winong, Kecamatan Ngampel, Kabupaten Kendal terjadi permasalahan letak objek tanah yang tidak sesuai dengan yang tertera di sertipikat. Hal tersebut diketahui ketika pemilik sertipikat akan menjual tanahnya, sebelum melakukan proses balik nama pembeli meminta penjual untuk melakukan pengecekan sertipikat tersebut di ATR/BPN Kabupaten Kendal. Setelah dilakukan pengecekan ternyata lokasinya tidak sesuai dengan objek aslinya. Lalu pembeli meminta untuk di plotting ulang agar sesuai dengan dengan objeknya.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai permasalahan tersebut diatas di dalam praktek perbankan dan dalam penelitian ini penulis merumuskan judul

**“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK SERTIPIKAT TANAH YANG TITIK KOORDINATNYA BERBEDA DENGAN OBJEK TANAH”.**

**B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas penulis tertarik merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan titik koordinat yang objek tanahnya berbeda dengan yang tertera di sertipikat?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik sertipikat tanah yang titik koordinatnya berbeda dengan objek tanah?
3. Contoh akta jual beli tanah?

**C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji serta menganalisa kedudukan titik koordinat yang objek tanahnya berbeda dengan yang tertera di sertipikat.
2. Untuk mengkaji serta menganalisa perlindungan hukum bagi pemilik sertipikat tanah yang titik koordinatnya berbeda dengan objek tanah.
3. Untuk mengkaji serta mengetahui contoh akta jual beli tanah.

## **D. Manfaat Penelitian**

Penulis berharap karya ilmiah yang dalam bentuk tesis ini dapat memberikan manfaat-manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, adapun manfaat penelitian dalam penulisan ilmiah ini adalah sebagai berikut:

### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum khususnya mengenai perlindungan hukum bagi pemilik sertipikat tanah yang titik koordinatnya berbeda dengan objek tanah.

### **2. Manfaat Praktis**

Melalui penelitian ini, dapat menjadi rujukan informasi yang akurat dan berguna bagi segenap insan pendidikan di tanah air dan masa depan kemajuan pendidikan di Indonesia dan diharapkan dapat memberikan kontribusi yang positif bagi perkembangan studi akademis di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

## **E. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab

permasalahan dan tujuan penelitian. Dalam melakukan penelitian ini perlu didefinisikan beberapa konsep dasar sebagai berikut:

a. Perlindungan Hukum

Istilah perlindungan hukum dalam bahasa Inggris dikenal dengan *legal protection*, sedangkan dalam bahasa Belanda dikenal dengan *Rechts bescherming*. Secara etimologi perlindungan hukum terdiri dari dua suku kata yakni Perlindungan dan hukum. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia perlindungan diartikan (1) tempat berlindung, (2) hal (perbuatan dan sebagainya), (3) proses, cara, perbuatan melindungi. Hukum adalah Hukum berfungsi sebagai pelindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Artinya perlindungan adalah suatu tindakan atau perbuatan yang dilakukan dengan cara-cara tertentu menurut hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perlindungan hukum merupakan hak setiap warga negara, dan dilain sisi bahwa perlindungan hukum merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri, oleh karenanya negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya. Pada prinsipnya perlindungan hukum terhadap masyarakat bertumpu dan bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap harkat, dan martabat sebagai manusia. Sehingga pengakuan dan perlindungan terhadap hak tersangka sebagai bagian dari hak asasi manusia tanpa membeda-bedakan.

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan atau korban, yang dapat diwujudkan dalam bentuk seperti melalui restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.<sup>4</sup>

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman, sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>5</sup>

b. Sertipikat Hak Atas Tanah

Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertipikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Apabila ditinjau dari pengertian sertipikat itu sendiri maka sertipikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan.

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984, hlm 133.

<sup>5</sup> Setiono, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Univeristas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm 3.

Sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu.

Sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud.<sup>6</sup> Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya. Selain pengertian sertipikat yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian sertipikat yang diberikan oleh para sarjana. Salah satunya adalah K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.<sup>7</sup> Dari pengertian di atas penulis berpendapat bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya,

---

<sup>6</sup> Fitriyani, Dwi Nurhayati, “*Perlindungan Hukum Bagi Sertipikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)*”, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 2014, hlm 98-100.

<sup>7</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola, Surabaya, 2002, hlm 86.



dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

c. Titik Koordinat Sertipikat

Pada dasarnya titik koordinat merupakan kedudukan suatu titik tertentu pada peta di mana titik tersebut mempertemukan garis vertikal dan garis horizontal pada suatu peta. Titik tersebut menunjuk kepada suatu objek tertentu yang mana dalam hal ini titik koordinat yang tertulis dalam sertipikat yaitu menunjuk kepada posisi objek tanah yang dimaksud dalam sertipikat. Objek tanah yang tertera di sertipikat ditunjukkan secara jelas dalam titik koordinat tersebut, sehingga dapat memudahkan dalam pencarian objek tanah tersebut.

**F. Kerangka Teoritik**

Kerangka teoritik merupakan teori-teori yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah. Berdasarkan rumusan masalah dan kerangka konseptual yang telah penulis paparkan tersebut diatas, maka teori yang mendukung untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya

kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.<sup>8</sup>

Kata "kepastian" berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.<sup>9</sup>

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada

---

<sup>8</sup> Moh. Mahfud MD, Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional "Saatnya Hati Nurani Bicara" yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009.

<sup>9</sup> Sidharta Arief, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, PT Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm 8.

pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.<sup>10</sup>

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.<sup>11</sup>

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu : Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus

---

<sup>10</sup> Nur Agus Susanto, Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus “ST” Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3 Desember 2014.

<sup>11</sup> <http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/> Diakses pada tanggal 25 Agustus 2021, Pukul 11:07 WIB.

dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.<sup>12</sup>

Selanjutnya Kepastian hukum adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>13</sup>

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalamhukum/> Diakses pada tanggal 25 Agustus 2021, Pukul 11:20 WIB.

<sup>13</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm 59.

<sup>14</sup> Satjipto Rahardjo, *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah*. Jurnal Masalah Hukum, hlm 74.

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.<sup>15</sup>

Perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.<sup>3</sup>

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :

#### 1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada

---

<sup>15</sup> Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 25.

kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

## 2. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.<sup>16</sup>

## G. Metode Penelitian

### 1. Metode Pendekatan

---

<sup>16</sup> Philipus M. Hadjon. Op Cit. hlm 30.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*, yaitu pendekatan yang berdasarkan hukum yang berlaku dan berdasarkan kenyataan dalam praktek.<sup>17</sup> Aspek yuridis dalam penelitian ini adalah peraturan-peraturan yang berhubungan dengan sertipikat tanah. Faktor empirisnya adalah pelaksanaan dari peraturan tersebut dalam praktek kegiatan yang berhubungan dengan sertipikat tanah yang titik koordinatnya berbeda dengan objek tanah.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah *Deskriptif Analitis* yaitu menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaannya.<sup>18</sup> Dikatakan deskriptif, maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai segala hal yang berhubungan dengan aspek-aspek terkait sertipikat tanah.

## **3. Sumber dan Jenis Data**

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer. Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

### **1. Data primer**

---

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009, hal. 26

<sup>18</sup> Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Rajawali, 1993, hal.19

Pengumpulan data primer dilakukan dengan metode *wawancara*. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.<sup>19</sup> Jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan wawancara bebas terpimpin, adalah merupakan kombinasi antara wawancara bebas dan terpimpin.<sup>20</sup> Peneliti membuat pokok-pokok masalah yang akan diteliti, selanjutnya dalam proses wawancara berlangsung mengikuti situasi pewawancara harus pandai mengarahkan jalannya wawancara jika ternyata yang menjadi responden dan narasumber menyimpang dari permasalahan. Narasumber didapat dari :

- a. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kendal
- b. Pemilik Sertipikat
- c. Notaris/PPAT Kota Kendal

2. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan melalui studi dokumen yang mengumpulkan bahan hukum. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah:<sup>21</sup>

- a. Bahan hukum primer, meliputi peraturan perundang-undangan :
  - 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

---

<sup>19</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Op Cit*, hal. 83

<sup>20</sup> *Ibid*, hal. 84

<sup>21</sup> Burhan Ashosofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2000, hal. 104



- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
  - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang menerangkan bahan hukum primer berupa buku teks, jurnal-jurnal, pendapat para sarjana, artikel dari koran, majalah, internet, maupun makalah-makalah yang berhubungan dengan penelitian.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang melengkapi data dan informasi yang didapat dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus Bahasa Inggris, Bahasa Indonesia, kamus hukum, ensiklopedia, dan lain-lain.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data diusahakan sebanyak mungkin data yang diperoleh atau dikumpulkan mengenai masalah-masalah yang berhubungan dengan penelitian ini. Disini penulis akan mempergunakan data primer dan data sekunder yaitu data yang diperoleh dengan cara sebagai berikut :

a. Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh melalui studi lapangan yang meliputi data perilaku terapan dari ketentuan normatif terhadap peristiwa hukum *in concreto*. Untuk memperoleh data primer tersebut penulis menggunakan wawancara untuk memperoleh informasi

dengan bertanya langsung pada narasumber. Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi ketika wawancara berlangsung.<sup>22</sup>

#### b. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut bahan hukum.<sup>23</sup>

Pengumpulan data dengan cara mengambil beberapa keterangan dari literatur dan dokumentasi ataupun peraturan perundang-undangan lainnya yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan yang dibahas, dan diharapkan dapat memberikan solusi dari suatu permasalahan.

### 5. Metode Analisis Data

Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa *Kualitatif* yaitu data-data yang sudah didapatkan dari studi lapangan dan studi pustaka akan di kumpulkan dan dikelompokkan secara sistematis sesuai dengan fakta dan karakteristik objek yang diteliti secara tepat kemudian dianalisa secara kualitatif dengan tujuan mendapatkan suatu

---

<sup>22</sup> Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*, Jakarta: Rineka Cipta, 2006, hal. 227

<sup>23</sup> Mukti Fajar dan Yulianto, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, hal. 156

kesimpulan dari permasalahan penelitian.<sup>24</sup> Cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian menggunakan metode induktif. Metode induktif merupakan suatu cara penelitian yang berangkat dari fakta-fakta yang ditemukan di lapangan kemudian dianalisis dengan konsep-konsep teori yang digunakan dalam penelitian.<sup>25</sup>

## H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penulisan hukum ini mengacu pada buku pedoman penulisan usulan penelitian dan tesis program studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang penulisan hukum ini terbagi menjadi 4 (empat) bab, masing-masing bab saling berkaitan. Adapun gambaran yang jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika sebagai berikut:

**BAB I**, Pada bab Pendahuluan berisi mengenai alasan atau latar belakang diadakannya penelitian ini. Bab ini juga memuat tentang perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

**BAB II**, Tinjauan Pustaka, bab ini berisikan tinjauan pustaka yang menjadikan landasan teori tentang Perlindungan Hukum, Sertipikat Hak Atas Tanah dan Titik Koordinat Sertipikat.

**BAB III**, Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan, hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya yaitu, akibat hukum terhadap sertipikat tanah yang titik

---

<sup>24</sup> Sudarwan Denim, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, Bandung: Pustaka Setia, 2002, hal. 62

<sup>25</sup> *Ibid*, hal. 63

koordinatnya berbeda dengan objek tanah, perlindungan hukum bagi pemilik sertipikat tanah yang titik koordinatnya berbeda dengan objek tanah.

**BAB IV Penutup**, yang memuat kesimpulan dan saran dan hasil penelitian ini, yang kemudian diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atau hasil penelitian.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum dan Hak Atas Tanah**

##### **1. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum**

###### **1.1 Pengertian Perlindungan Hukum**

Kata perlindungan dalam bahasa Inggris adalah protection yang berarti sebagai: (1) protecting or being protected; (2) system protecting; (3) person or thing that protect. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perlindungan diartikan: (1) tempat berlindung; (2) perbuatan atau hal dan sebagainya memperlindungi.

Dari kedua definisi tersebut, maka perlindungan merupakan perbuatan (hal) melindungi, misalnya memberi perlindungan kepada yang lemah. Perlindungan hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak seseorang yang dianggap lemah. Harjono mengemukakan bahwa perlindungan hukum dalam Bahasa Inggris disebut legal protection, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut rechtsbecherming. Harjono memberikan pengertian bahwa perlindungan hukum sebagai perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum untuk kemudian ditujukan kepada perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan tertentu, yaitu dengan menjadikan kepentingan-

kepentingan yang perlu untuk dilindungi tersebut dalam sebuah hak hukum.<sup>26</sup>

Philipus M Hadjon mengemukakan perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal yang lainnya. Berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak dari seseorang terhadap sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.<sup>27</sup>

Perlindungan hukum berkaitan erat dengan hak seseorang untuk berada dalam perlindungan secara hukum dan hak atas rasa aman. Hal ini sudah tercantum dalam Pasal 28 huruf G Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi :<sup>28</sup>

- 1. Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, masyarakat, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi*
- 2. Setiap orang berhak untuk bebas dari penyiksaan atau perlakuan yang merendahkan derajat martabat manusia dan berhak memperoleh suaka politik dari negara lain*

Pasal 28 huruf G Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bermakna bahwa setiap warga negara berhak

---

<sup>26</sup> Harjono, *Konstitusi sebagai Rumah Bangsa*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, 2008, hlm 375.

<sup>27</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia, Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya. Penanganan oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987, hlm 25.

<sup>28</sup> Pasal 18 huruf (g) Undang-Undang Dasar 1945.

atas perlindungan dari Negara baik bagi dirinya sendiri, keluarga, kehormatan maupun martabat dan harta benda yang dia miliki dibawah kekuasaannya. Setiap orang memiliki hak atas rasa aman dan perlindungan dari adanya ancaman untuk berbuat atau bertindak yang tidak sesuai dengan hak asasi manusia.

Warga Negara juga berhak untuk terhindar dan bebas dari tindakan penyiksaan dan perlakuan yang dapat merendahkan derajat dan martabat manusia juga untuk melindungi warganya. Oleh karena itu negara membentuk lembaga dibidang hukum untuk mencegah terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan berupa tindak kekerasan dan kejahatan di masyarakat. Setiap warga negara juga berhak memperoleh suara politik dari negara lain.

Bagi seseorang yang dengan sengaja melakukan kekerasan ataupun mencoba untuk melakukan suatu tindakan pelanggaran terhadap hak asasi manusia, maka orang tersebut dapat dipidanakan dan mendapatkan hukuman yang telah diatur oleh Negara yang bersangkutan.

Perlindungan atas jaminan rasa aman diatur pula pada pasal 35 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia yang berbunyi :<sup>29</sup>

*“Setiap orang berhak hidup di dalam tatanan masyarakat dan kenegaraan yang damai, aman, dan tenteram, yang menghormati, melindungi, dan melaksanakan sepenuhnya hak*

---

<sup>29</sup> Pasal 35 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

*asasi manusia dan kewajiban dasar manusia sebagaimana diatur dalam Undang-undang ini”*

Pasal 35 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia bermakna bahwa setiap orang memiliki hak asasi manusia yang merupakan hal yang sudah melekat sejak lahir dan tidak bisa untuk dicabut bahkan oleh Negara sekalipun, maka setiap orang berhak hidup dalam tatanan masyarakat dan bernegara yang damai, aman dan tentam yang menghormati dan melindungi serta melaksanakan sepenuhnya hak asasi manusia sebagaimana yang tercantum dalam pasal 35 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia.

Berdasarkan uraian tersebut maka perlindungan hukum merupakan tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat terhadap harkat dan martabatnya yang dimiliki oleh setiap subyek hukum dari tindakan sewenang-wenang oleh penguasa terhadap kepentingan-kepentingan tertentu yang tidak sesuai dengan aturan hukum.

Perlindungan hukum dapat digunakan dalam upaya melindungi kepentingan masyarakat dari tindakan sewenang-wenang yang merupakan tujuan dari hukum yang dapat diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.

## **1.2 Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum**

Menurut Muchsin, perlindungan hukum adalah suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-



undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- a. Perlindungan Hukum Preventif, merupakan suatu perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan tujuan untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
- b. Perlindungan Hukum Represif, merupakan suatu perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan jika hal tersebut sudah terjadi adanya sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.<sup>30</sup>

Bentuk perlindungan hukum yang bersifat represif ini mengarah pada perlindungan hukum yang berkaitan erat dengan penyelesaian sengketa. Perlindungan hukum secara represif sama dengan penegakan hukum, hal ini karena proses dalam penyelesaian sengketa sampai pada tahap di pengadilan merupakan bagian dari penegakan hukum.

Prinsip kedua dalam perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah mengenai prinsip negara hukum. Hal ini erat kaitannya dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi

---

<sup>30</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret, 2003, Hlm 30.

manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Menurut Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim bentuk-bentuk perlindungan hukum adalah sebagai berikut:<sup>31</sup>

a. Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek dalam hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif berpengaruh besar terhadap tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum preventif ini, maka pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia sendiri belum suatu peraturan khusus mengenai mengenai bagaimana perlindungan hukum preventif.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif bertujuan untuk kaitannya dengan menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum maupun oleh Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk dalam kategori perlindungan

---

<sup>31</sup> Moh Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, *Hukum Tata Negara Indonesia*, Jakarta: Sinar Bakti, 1988, Hlm 102.

hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu juga bersumber dari suatu konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia.

Prinsip kedua yang dapat mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

### **1.3 Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum**

Dalam hal merumuskan suatu prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Negara Barat bersumber pada konsep-konsep "*Rechtstaat*" dan "*Rule of The Law*". Dengan menggunakan konsepsi Barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pada Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila.

Prinsip perlindungan hukum terhadap suatu tindakan pemerintah bersumber serta bertumpu pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat. Lahirnya konsep-konsep mengenai pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada

pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.<sup>32</sup>

Prinsip kedua yang mendasari adanya suatu perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Hal ini berkaitan erat dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia menjaditempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Menurut Philipus M. Hadjon, prinsip-prinsip dalam perlindungan hukum bagi rakyat yang berdasarkan Pancasila dibedakan menjadi dua antara lain sebagai berikut :<sup>33</sup>

- a. Prinsip Pengakuan dan Perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia  
Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintahan yang bertumpu dan bersumber dari konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan juga peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah. Dengan demikian dalam usaha merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila, diawali dengan uraian tentang konsep dan deklarasi tentang hak-hak asasi manusia.
- b. Prinsip Negara Hukum, Prinsip kedua yang melandasi terbentuknya perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintahan

---

<sup>32</sup> Yassir Arafat, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum yang Seimbang*, Jurnal Rechtsens. Universitas Islam Jember, Vol IV No. 2. Edisi 2 Desember 2015, Hlm. 34.

<sup>33</sup> Philipus M. Hadjon, Op.cit. Hlm 19.

adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dikatakan sebagai tujuan daripada negara hukum.

Berdasarkan uraian tersebut diatas dapat diketahui bahwa perlindungan hukum merupakan tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat terhadap harkat dan martabatnya yang dimiliki oleh setiap subyek hukum dari tindakan sewenang-wenang oleh penguasa terhadap kepentingan-kepentingan tertentu yang tidak sesuai dengan aturan hukum.

Bentuk dari perlindungan hukum berupa bentuk perlindungan hukum preventif yang berarti upaya pencegahan agar mencegah tidak terjadinya sengketa dan perlindungan hukum represif yang berupa penyelesaian dari sengketa dan upaya-upaya dalam penanganan sengketa. Prinsip-prinsip dalam perlindungan hukum bertumpu pada perlindungan hak-hak manusia dalam pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

## **2. Tinjauan Umum Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah**

### **2.1 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah**

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.<sup>34</sup> 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 kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.” Sedangkan menurut Maria S.W. Sumardjono yang dikatakan 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, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lainnya.<sup>35</sup>

Bahkan secara konkrit dan limitatif berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1) menyebutkan "Hak Atas Tanah

---

<sup>34</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Cetakan Kedua*, Jakarta : Prenada Media, 2005, hlm.82

<sup>35</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Cetakan Pertama, Jakarta : Kompas, 2008, hlm. 128.

adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai."

Kemudian pengertian sertifikat disebutkan dalam UUPA Pasal 19 ayat (2) huruf c yaitu "Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat." Meskipun dalam UUPA tidak pernah disebut sertifikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c ada disebutkannya "surat tanda bukti". Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah.<sup>36</sup> Sebagai peraturan pelaksana UUPA persamaan istilah tersebut dituangkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (20) yaitu "Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."

Ditinjau secara fisik dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, maka yang dimaksudkan dengan sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan

---

<sup>36</sup>.Mhd.Yamin Lubis & Rahim Lubis, op.cit., hlm.203.

Pertanahan Nasional.<sup>37</sup> Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa belanda “*Certificat*” yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan tentang sesuatu. Jadi kalau dikatakan sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang, inilah yang disebut sertifikat tanah.<sup>38</sup>

## 2.2 Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.<sup>39</sup> Penerbitan sertifikat hak atas tanah dilakukan melalui kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, untuk mengetahui perbedaan dan pengertian masing-masing dijelaskan sebagai berikut:

### a. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali.

Pengertian pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka (9) yaitu "Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang

---

<sup>37</sup> 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.

<sup>38</sup> Ibid., hlm.204.

<sup>39</sup> Linda S.M. Sahono, op.cit., hlm.93.



belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini." Kemudian dalam Pasal 12 ayat (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

- a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b) Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c) Penerbitan sertifikat;
- d) Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Perlu diketahui bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan secara sistematis dan sporadis. Merujuk pada Pasal 1 angka 10 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud pendaftaran tanah sistematis adalah "Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan".

Boedi Harsono menambahkan pendaftaran secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang berkesinambungan.<sup>40</sup> Sedangkan pengertian pendaftaran tanah secara sporadis terdapat pada Pasal 1 angka 11 yaitu "Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan

---

<sup>40</sup> Boedi Harsono, op.cit., hlm.487.

pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.” Pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti hak, sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota.<sup>41</sup>

b. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.

Pengertian kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (12) disebutkan bahwa “Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.” Sebagaimana Pasal 36 ayat (1) “Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.” Kemudian ayat (2) “Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.” Sedangkan pengertian data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud di atas, yakni :

1. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk

---

<sup>41</sup> Linda S.M. Sahono, op.cit., hlm.91.

keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;

2. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak dan pihak lain serta bebanbeban lain yang membebaninya.<sup>42</sup>

Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah setelah sertifikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka data dalam sertifikat setiap saat dapat berubah. Sedangkan ruang lingkup kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas:

1. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak meliputi : pemindahan hak, pemindahan hak dengan lelang, peralihan hak-hak karena pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan dan atau peleburan koperasi, pembebanan hak dan penolakan-penolakan pendaftaran peralihan serta pembebanan hak;
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi : perpanjangan jangka waktu hak atas tanah, pemecahan dan pemisahan serta penggabungan bidang tanah, pembagian hak bersama, hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, peralihan dan hapusnya Hak

---

<sup>42</sup> Ibid.

Tanggung, perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, dan perubahan nama.<sup>43</sup>

Perubahan yang demikian harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan, sehingga data yang ada dalam sertifikat selalu up to date, sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.<sup>44</sup>

### 3. Tinjauan Umum Tentang Pemetaan Hak Atas Tanah

#### 3.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya.<sup>45</sup> Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa Hak Atas Tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik. Kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.<sup>46</sup>

Soedikno Mertokusumo menyebutkan wewenang yang dimiliki oleh pemegang Hak Atas Tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 bagian, yaitu :

##### a. Wewenang Umum

---

<sup>43</sup> Ibid., hlm.93.

<sup>44</sup> Novina Sri Indiraharti, “Sertifikasi Tanah dan Permasalahannya”, Jurnal Ilmiah LEMDIMAS, Edisi No.2 Vol.6, (2006), hlm.51.

<sup>45</sup> Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1988, hlm. 99.

<sup>46</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011, hlm. 49.

Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang Hak Atas Tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA) dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

b. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang Hak Atas Tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam Hak Atas Tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan hanya untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

### 3.2 Pengertian Titik Dasar Teknik

a. Pengertian Titik Dasar Teknik

Titik Dasar Teknik adalah titik yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik kontrol atau titik

ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas (Pasal 1 (13) PP no.24 tahun 1997).

b. Kasifikasi Titik Dasar Teknik

Titik Dasar Teknik diklasifikasikan menurut tingkat kerapatannya yaitu Titik Dasar Teknik orde 0, Titik Dasar Teknik orde 1, Titik Dasar Teknik orde 2, Titik Dasar Teknik orde 3, Titik Dasar Teknik orde 4 dan Titik Dasar Teknik perapatan. Titik Dasar Teknik orde 2 dipasang dengan kerapatan  $\pm 10$  Km, sedangkan Titik Dasar Teknik orde 3 dipasang dengan kerapatan  $\pm 1-2$  Km, dan Titik Dasar Teknik orde 4 dipasang dengan kerapatan sampai dengan 150 meter.

c. Pemasangan dan Pengukuran

Pemasangan Titik Dasar Teknik orde 0 dan 1 dilakukan oleh Badan Koordinasi Survei dan Pemetaan Nasional (Bakosortanal), sedangkan Titik Dasar Teknik orde 2, orde 3, orde 4 dan Titik Dasar Teknik perapatan dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pengukuran Titik Dasar Teknik orde 2 diikatkan ke Titik Dasar Teknik orde 0 atau orde 1, pengukuran Titik Dasar Teknik orde 3 diikatkan ke Titik Dasar Teknik orde 2, pengukuran Titik Dasar Teknik orde 4 diikatkan ke Titik Dasar Teknik orde 3.

d. Ukuran Titik Dasar Teknik

Titik Dasar Teknik dibuat dengan beton cor berkerangka besi dengan ukuran sebagai berikut:

- 1) Titik Dasar Teknik orde 2 : (35×35×80) cm
- 2) Titik Dasar Teknik orde 3 : (30×30×60) cm
- 3) Titik Dasar Teknik orde 4 : (20×20×40) cm atau disesuaikan dengan kondisi lapangan.

Adapun simbolisasi Titik Dasar Teknik pada peta yaitu:

- Orde 0 dan 1 : ukuran (3 ×3) mm
  - Orde 2 : panjang sisi-sisinya 3 mm
  - Orde 3 : panjang sisi-sisinya 3 mm
  - Orde 4 Nasional : dengan garis tengah 3 mm
  - Orde 4 Lokal : dengan garis tengah 3 mm
- Perapatan : ukuran (3×3) mm

e. Penomoran Titik Dasar Teknik

- 1) Titik Dasar Teknik orde 2 terdiri dari 5 digit, 2 digit merupakan kode propinsi, 3 digit adalah nomor urut Titik Dasar Teknik.
- 2) Titik Dasar Teknik orde 3 terdiri dari 7 digit, 2 digit pertama kode propinsi, 2 digit selanjutnya kode kota/kabupaten, dan 3 digit terakhir merupakan nomor urut Titik Dasar Teknik.
- 3) Titik Dasar Teknik orde 4 terdiri dari 11 digit, 2 digit pertama kode propinsi, 2 digit selanjutnya kode kota/kabupaten, 2 digit berikutnya

kode kecamatan, 2 digit berikutnya kode desa, dan 3 digit terakhir merupakan nomor urut Titik Dasar Teknik.

### 3.3 Pengukuran Titik Dasar Teknik

Metode pengukuran Titik Dasar Teknik antara lain:

#### a. Pengamatan Satelit

Yaitu model penentuan posisi titik-titik di permukaan bumi dimana posisi titik dinyatakan dengan melakukan pengukuran terhadap konstelasi satelit. GPS (*Global Positioning System*) merupakan salah satu sistem dari model pengamatan satelit yang ada.

#### b. Pengukuran Fotogrametri

Yaitu penentuan posisi titik-titik di permukaan bumi secara tidak langsung melalui media foto udara. Foto udara yang dipakai diperoleh melalui pemotretan udara dan diikatkan kepada titik kontrol lapangan.

#### c. Pengukuran Terrestrial

Yaitu penentuan posisi titik-titik di permukaan bumi dimana setiap titik yang akan diketahui koordinatnya dilakukan pengukuran jarak, sudut, atau kombinasi keduanya.

### 3.4 Pemetaan Titik Dasar Teknik

#### a. Pengertian Peta dan Pemetaan

Peta merupakan suatu representasi atau gambaran unsur-unsur atau kenampakan-kenampakan abstrak, yang dipilih dari



permukaan bumi atau yang ada kaitannya dengan permukaan bumi atau benda-benda angkasa, dan umumnya digambarkan pada suatu bidang datar dan diperkecil atau diskalakan. Pemetaan itu sendiri merupakan proses, cara perbuatan membuat peta <sup>47</sup>

Pemetaan adalah tahapan yang harus dilakukan dalam pembuatan peta, yang dilakukan ya itu pengumpulan data, dilanjutkan dengan pengolahan data dan penyajian data dalam bentuk peta.<sup>48</sup>

#### b. Penggolongan Peta

Peta dibuat untuk berbagai tujuan dan kepentingan, sehingga terdapat tema dan judul peta. Namun dari berbagai tema dan judul peta tersebut dapat digolongkan beberapa tema besar. Penggolongan peta sangat diperlukan untuk mengetahui fungsi dan kegunaan peta secara tepat dan pemilihan atau pencarian peta secara tepat. Klasifikasi peta dikelompokkan dalam tiga golongan, yaitu penggolongan peta menurut isi peta, skala peta, dan kegunaan peta adalah sebagai berikut:

#### 1) Penggolongan Peta Menurut Isi (*content*)

##### a) Peta Umum atau Peta Rupa Bumi

Peta yang menggambarkan bentang alam secara umum di permukaan bumi, dengan menggunakan skala tertentu.

---

<sup>47</sup> Juhadi dan Dewi Liesnoor S. 2001. *Desain dan Komposisi Peta Tematik*, Semarang : BP2SIG UNNES, hlm.12

<sup>48</sup> Nugroho, Wiwid. *Aplikasi Pemetaan Kadastral dengan Autodesk Map 2004*. STPN: Yogyakarta, 2007.hlm 31

b) Peta Tematik

Peta yang memuat tema-tema khusus untuk kepentingan tertentu, yang bermanfaat dalam penelitian, ilmu pengetahuan, perencanaan, pariwisata dan sebagainya.

c) Peta Navigasi (*Chart*)

Peta yang dibuat secara khusus atau bertujuan praktis untuk membantu para navigasi laut, penerbangan maupun perjalanan.

Unsur yang di gambarkan dalam *chart* meliputi route perjalanan dan faktor-faktor yang sangat berpengaruh atau sangat penting sebagai panduan perjalanan seperti lokasi kotakota, ketinggian daerah / bukit-bukit, maupun kedalaman laut.

2) Penggolongan Peta Berdasarkan Skala (*Scale*)

- a) Peta skala sangat besar : 1 : 10.000
- b) Peta skala besar :  $< 1 : 100.000 - 1 : 10.000$
- c) Peta skala sedang :  $1 : 100.000 - 1 : 1.000.000$
- d) Peta skala kecil :  $> 1 : 1.000.000$

c. Komposisi Peta Tematik

Komposisi peta sering disebut dengan layout peta. Komposisi peta merupakan unsur terpenting dalam mengatur informasi tepi peta. Informasi tepi peta yaitu semua keterangan yang terdapat di tepi peta, pada bagian atas, bawah, atau samping kanan dan kiri.

Pada peta tematik komposisi peta dapat dibuat sedemikian rupa dengan mempertimbangkan asas keserasian keseimbangan, keselarasan, dan kerapian. Unsur seni dari pembuat peta sangat mendominasi hasil peta, komposisi peta yang selaras, serasi, dan seimbang ditambah kerapian akan menghasilkan tampilan peta yang menarik.

Komposisi peta tematik meliputi:

1) Judul Peta

Pada peta tematik judul peta disesuaikan dengan tema peta yang dibuat, dan posisi judul dapat diubah-ubah sedemikian rupa dengan bentuk wilayah. Judul peta tematik harus memuat tiga hal yaitu tema peta, nama lokasi yang dipetakan dan tahun pembuatan peta.

2) Skala Peta

Skala adalah perbandingan jarak antara dua titik dipeta dengan jarak sebenarnya dari dua titik di peta. Jarak sebenarnya disebut *jarak horisontal* kedua titik tersebut di permukaan bumi. Skala peta harus dicantumkan pada peta, karena dapat digunakan untuk memperkirakan atau menghitung ukuran sebenarnya di permukaan bumi.

3) Orientasi Peta

Orientasi peta adalah suatu tanda petunjuk peta, bukan arah mata angin. Arah yang di tampilkan pada peta hanya arah

utara saja dengan posisi arah utara selalu menghadap keatas, sesuai dengan utara grid.

#### 4) Garis Tepi Peta

Garis tepi peta atau garis bingkai peta merupakan garis yang membatasi informasi peta tematik. Semua komponen peta berada di dalam garis tepi peta atau dengan kata lain tidak ada informasi yang berada di luar garis tepi peta. Komponen peta yang dimaksud berada di dalam garis tepi meliputi judul peta, skala peta, orientasi peta, legenda, sumber peta dan garis lintang dan bujur peta.

#### 5) Nama Pembuat Peta

Informasi yang berada di luar garis tepi peta terluar hanya informasi pembuat peta yang di letakkan pada bagian luar peta berbatasan dengan garis tepi peta terluar. Letaknya pada sisi kanan bagian bawah di luar garis tepi peta. Pembuat peta sebaiknya menuliskan kata-kata disalin, disusun, digambar atau dibuat secara jujur. Membuat peta dengan cara menyalin atau ngeblat informasi yang ada tanpa menambahkan atau memasukkan ide dari pembuat peta maka identitas yang ditulis adalah disalin oleh. Apabila pembuat peta menggambarkan peta dengan menambah informasi data lain maka dapat ditulis dengan digambar oleh. Kalau peta tersebut dibuat dengan ide

murni dari pembuat peta maka dapat ditulis dengan kata dibuat oleh.

#### 6) Koordinat Peta

Koordinat menunjukkan lokasi absolute di bola bumi. Koordinat dalam peta tematik dapat digunakan dengan dua cara yaitu koordinat lintang bujur dan koordinat x dan y atau dikenal dengan dengan sistem UTM (*Universal Transverse Mercator*).

#### 7) Legenda Peta

Legenda peta merupakan kunci peta sehingga mutlak harus ada pada peta. Legenda peta berisi tentang keterangan simbol, tanda, atau singkatan yang dipergunakan pada peta. Peranan legenda peta sangat penting dalam pembacaan peta, maka legenda peta harus dibuat secara benar dan baik serta pada posisi yang serasi dan seimbang.

#### 8) Inset Peta

Inset peta ada dua macam jenis inset peta yaitu inset pembesaran peta dan inset lokasi wilayah. Inset pembesaran peta banyak dijumpai pada Atlas, kegunaannya menerangkan informasi penting dari suatu pulau. Kenampakan pulau tersebut pada skala tertentu tampak sangat kecil sehingga perlu diperbesar. Sedangkan pada inset lokasi wilayah banyak dijumpai pada peta-peta tematik. Inset lokasi ini kegunaannya

untuk menjelaskan lokasi suatu daerah pada cakupan wilayah yang lebih besar lagi.

#### 9) Simbol

Simbol merupakan suatu media komunikasi grafis, atau suatu alat untuk mengadakan komunikasi antara pembuat peta dengan pengguna peta. Secara sederhana simbol dapat diartikan suatu gambar atau tanda yang mempunyai makna atau arti. Simbol dalam suatu peta memegang peranan yang sangat penting, bahkan dalam peta tematik atau peta khusus simbol merupakan informasi utama untuk menunjukkan tema dan membaca suatu peta.<sup>49</sup>

### **B. Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

#### **1. Pengertian Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.<sup>50</sup> Pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo fungsi dan tugas dari organisasi Badan Pertanahan Nasional dan Direktorat

---

<sup>49</sup> Juhadi dan Dewi Liesnoor S, Op.cit., hlm. 24

<sup>50</sup> Wikipedia Esiklopedia Bebas, Badan Pertanahan Nasional, [https://id.wikipedia.org/wiki/Badan\\_Pertanahan\\_Nasional](https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional), diakses pada hari Sabtu, 19 Maret 2020, Pukul 19.20 WIB

Jenderal Tata Ruang Kementerian Pekerjaan Umum digabung dalam satu lembaga kementerian yang bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Sejak 23 Oktober 2019 jabatan Kepala BPN dipangku oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Sofyan Djalil. Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

## **2. Sejarah Badan Pertanahan Nasional**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) awalnya adalah Akademi Agraria yang didirikan di Yogyakarta pada tahun 1963, kemudian didirikan lagi di Semarang pada tahun 1964. Yang di Yogyakarta dengan jurusan Agraria, tetapi di Semarang dengan jurusan Pendaftaran Tanah. Pada tahun 1966, diterbitkan status Akademi Agraria. Sampai akhirnya pada tahun 1971, dibuka jurusan Tata Guna Tanah pada Akademi Agraria di Yogyakarta.

### **1. Berdirinya BPN dan Masa Sesudahnya, Tahun 1988 – 1993**

Tahun 1988 merupakan tonggak bersejarah karena saat itu terbit Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional. Sejalan dengan meningkatnya pembangunan nasional yang menjadi tema sentral proyek ekonomi – politik Orde Baru, kebutuhan akan tanah juga makin meningkat. Persoalan yang dihadapi Direktorat Jenderal Agraria bertambah berat dan rumit. Untuk mengatasi hal tersebut, status Direktorat Jenderal Agraria

ditingkatkan menjadi Lembaga Pemerintah Non Departemen dengan nama Badan Pertanahan Nasional. Dengan lahirnya Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tersebut, Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab langsung kepada Presiden.

2. Periode Tahun 1993 sampai 1998

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 96 Tahun 1993, tugas Kepala Badan Pertanahan Nasional kini dirangkap oleh Menteri Negara Agraria. Kedua lembaga tersebut dipimpin oleh satu orang sebagai Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam pelaksanaan tugasnya, Kantor Menteri Negara Agraria berkonsentrasi merumuskan kebijakan yang bersifat koordinasi, sedangkan Badan Pertanahan Nasional lebih berkonsentrasi pada hal-hal yang bersifat operasional. Pada Tahun 1994, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1994, tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Staf Kantor Menteri Negara Agraria.

3. Periode Tahun 1999 sampai 2000

Pada 1999 terbit Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999 tentang Perubahan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988. Kepala Badan Pertanahan Nasional dirangkap oleh Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia. Pelaksanaan pengelolaan pertanahan sehari-harinya dilaksanakan Wakil Kepala Badan Pertanahan



Nasional.

4. Periode Tahun 2000 sampai 2006

Pada periode ini Badan Pertanahan Nasional beberapa kali mengalami perubahan struktur organisasi. Keputusan Presiden Nomor 95 Tahun 2000 tentang Badan Pertanahan Nasional mengubah struktur organisasi eselon satu di Badan Pertanahan Nasional. Namun yang lebih mendasar adalah Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2001 tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah Dibidang Pertanahan. Disusul kemudian terbit Keputusan Presiden Nomor 103 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Kewenangan, Susunan Organisasi, Dan Tata Kerja Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan memposisikan BPN sebagai lembaga yang menangani kebijakan nasional di bidang pertanahan.

5. Periode Tahun 2006 sampai 2013

Pada 11 April 2006 terbit Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menguatkan kelembagaan Badan Pertanahan Nasional, dimana tugas yang diemban BPN RI juga menjadi semakin luas. BPN RI bertanggung jawab langsung kepada Presiden, dan melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral, dengan fungsi:

- a. perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
  - b. perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
  - c. koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
  - d. pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
  - e. penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaandi bidang pertanahan;
  - f. pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
  - g. pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah; pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
  - h. penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
  - i. pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
6. Periode Tahun 2013 sampai Sekarang

Pada 2 Oktober 2013 terbit Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional yang mengatur fungsi Badan Pertanahan Nasional sebagai berikut:

- a. penyusunan dan penetapan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- b. pelaksanaan koordinasi kebijakan, rencana, program, kegiatan dan kerja sama di bidang pertanahan;
- c. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN RI;
- d. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- e. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- f. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- g. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan penetapan hak tanah instansi;
- h. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan; pengawasan dan pembinaan fungsional atas pelaksanaan tugas di bidang pertanahan;
- i. pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan

- berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- j. pelaksanaan pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;j.pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
  - k. pelaksanaan pembinaan, pendidikan, pelatihan, dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan; danl.penyelenggaraan dan pelaksanaan fungsi lain di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditentukan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu lembaga pemerintah non departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 atau Peraturan peundang-undangan yang bersangkutanditugaskan kepada pejabat lain.

Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Untuk melaksanakan ketentuan di atas, maka Kepala Badan Pertanahan berwenang untuk melakukan pendaftaran hak dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang atau suatu badan.

Peran dan fungsi BPN dalam proses pengajuan pendaftaran

tanah bersifat pasif dan BPN memposisikan dirinya hanya sebagai lembaga administrasi. Dalam kasus peralihan hak atas tanah misalnya, BPN tidak mempunyai kewajiban meneliti kebenaran materiil terhadap objek, baik sejak pengecekan sertifikat, hingga proses balik nama. Pejabat Kantor Pertanahan hanya meneliti berkas-berkas formalnya saja, yaitu mengecek kesesuaian data dengan buku tanah. Akibatnya, Pejabat Kantor Pertanahan tidak dapat mengetahui, apabila terjadi manipulasi data oleh penjual yang tidak berhak.

Dalam konteks peralihan hak, pejabat BPN seharusnya diwajibkan meneliti kebenaran materiil sebelum balik nama. Hal itu dilakukan sebagai konsekuensi dari penguatan stelsel negatif dalam pendaftaran tanah yang mengarah pada stelsel positif, sehingga, pejabat BPN bersikap aktif meneliti pihak-pihak yang berhak hingga menelusuri riwayat tanah, sehingga kepastian hukum dari pemeriksaan atas buku tanah dapat mendekati kebenaran materiil. Terkait status tanah sengketa, BPN perlu melakukan penyelarasan data dengan pengadilan, karena kalau data di BPN tidak diperbaharui, tentu pembeli bisa saja mendapatkan informasi yang salah.

### **3. Tugas Badan Pertanahan Nasional**

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, dalam melaksanakan tugasnya untuk melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan,

Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi yaitu:

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- g. Pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- h. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- i. Pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
- j. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
- k. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Berdasarkan uraian di atas fungsi Badan Pertanahan Nasional melaksanakan Undang-Undang Pokok Agraria didalam mengelola atau mengadministrasikan hak-hak tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Berkaitan dengan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional sebagai salah satu unsur organisasi pemerintah yang mengatur pertanahan di Indonesia sebagai bagian dari penyelenggara negara.

#### **4. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional**

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam mengemban tugas sebagai instansi vertikal tetap melaksanakan tugas-tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001 tentang

Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, yang perlu mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu.

Dalam rangka mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem Pertanahan Nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan TAP MPR tersebut diatas selanjutnya dikeluarkanlah Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Kebijakan tersebut dilakukan dalam rangka percepatan pembangunan nasional dan daerah, dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia yang meliputi penyusunan rancangan undang-undang, penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan rancangan undang-undang tentang hak atas tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan. Adapun kewenangan yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Pasal 1 Keppres Nomor 34 Tahun 2003 dalam rangka mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan Tap MPR Nomor IX/MPR/2001 yaitu melakukan percepatan dibidang:

- a. Penyusunan Rancangan Undang-undang penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Rancangan Undang-undang tentang Hak Atas Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya dibidang pertanahan.<sup>7</sup>Keppres Nomor 34 Tahun 2003, Tentang Kebijakan

Nasional di Bidang Pertanahan, Pasal 1.

b. Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi:

- 1) Penyusunan basis data tanah-tanah aset negara/pemerintah daerah diseluruh Indonesia;
- 2) Penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan kepemilikan tanah, yang dihubungkan dengan e-commerce dan *e-payment*;
- 3) Pemetaan kadastral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi citra satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan *landreform* dan pemberian hak atas tanah;
- 4) Pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui sistem informasi geografi dengan mengutamakan penetapan zona sawahberirigasi dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.

### C. Perspektif Islam Tentang Tanah

Tanah adalah anugerah dari Allah SWT, Tuhan pemilik dan pengatur alam semesta untuk umat manusia. Dengan kata lain, manusia wajib untuk mensyukuri anugerah Tuhan ini dalam bentuk mengelola guna mewujudkan

kemakmuran di muka bumi. Sehubungan dengan hal ini diperlukan peraturan perundang-undangan untuk melindungi kepentingan manusia agar tidak saling berbenturan. Terkait dengan penalaran ini perlu kiranya mencermati, memperhatikan dan melaksanakan petunjuk Allah dalam firman-Nya di bawah ini:

دَى الصِّلِحُونَ وَلَقَدْ كَتَبْنَا فِى الزُّبُورِ مِّنْ بَعْدِ الذِّكْرِ أَنَّ الْأَرْضَ يَرِثُهَا عِبَا

Artinya :

*Dan sungguh telah Kami tulis didalam Zabur sesudah (Kami tulis dalam) Lauh Mahfuzh, Bahwasanya bumi ini dipusakai hamba-hambaku yang saleh.<sup>51</sup> (QS. Al-Anbiya [21]: 105)*

Tanah yang Allah tegaskan diwariskan kepada hamba-Nya yang saleh dapat dimaknai bahwa tanah harus didayagunakan untuk kemaslahatan umat manusia. Hal ini hanya mungkin jika tanah dikelola oleh orang-orang yang saleh sehingga dia tidak rakus hanya mementingkan diri sendiri. Agar tidak terjadi benturan kepentingan umat manusia terhadap tanah, maka diperlukan peraturan perundang-undangan yang melindungi hak atas tanah. Sehubungan dengan hal ini pendaftaran hak atas tanah menjadi suatu keharusan untuk menjamin kemaslahatan umat manusia. Hal ini sesuai dengan syari'at Islam agar manusia dapat mencapai kebaikan di dunia dan juga mencapai kebaikan di alam akhirat. Manusia sebagai khalifah bertugas untuk memakmurkan tanah sebagai bentuk ibadah kepada Allah SWT.

Artinya:

Dan kepada Tsamud (Kami utus) saudara mereka Shaleh. Shaleh

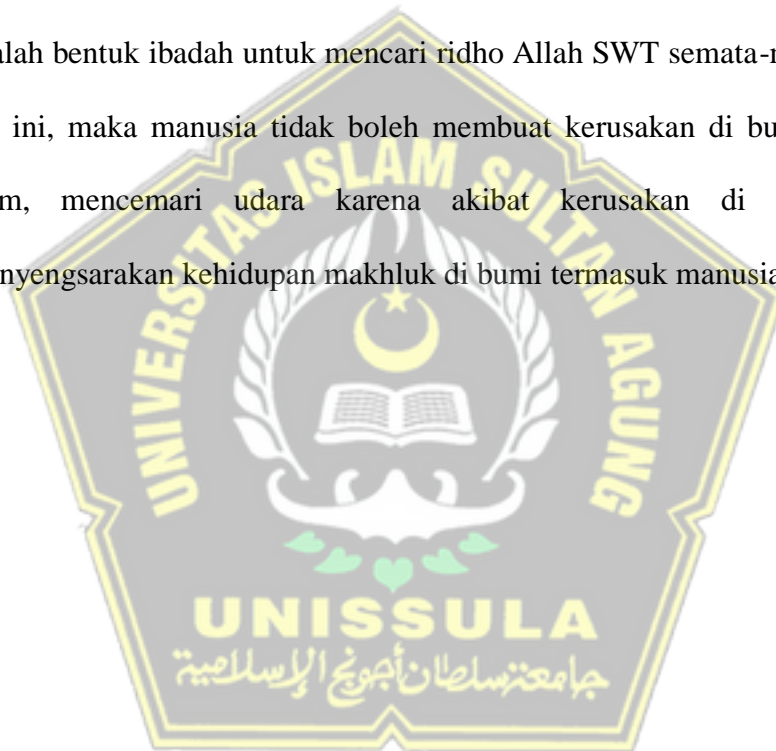
---

<sup>51</sup> Al-Qur'an Surah Al-Anbiya Ayat 105.



berkata: “Hai kaumku, sembahlah Allah, sekali-kali tidak ada bagimu Tuhan selain Dia. Dia telah menciptakan kamu dari bumi (tanah) dan menjadikan kamu pemakmurnya, karena itu mohonlah ampunan-Nya, kemudian bertobatlah kepada-Nya, Sesungguhnya Tuhanku amat dekat (rahmat-Nya) lagi memperkenankan (doa hamba-Nya)”.<sup>52</sup>

Berdasarkan ayat diatas manusia yang diamanahi Allah untuk mengelola tanah adalah hamba Allah yang saleh agar dapat memakmurkan bumi/tanah. Tugas manusia sebagai khalifah untuk memakmurkan bumi adalah bentuk ibadah untuk mencari ridho Allah SWT semata-mata. Sejalan hal ini, maka manusia tidak boleh membuat kerusakan di bumi, merusak alam, mencemari udara karena akibat kerusakan di bumi dapat menyengsarakan kehidupan makhluk di bumi termasuk manusia itu sendiri.



---

<sup>52</sup> Al-Qur'an Surah Hud Ayat 61.

### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. Kedudukan Titik Koordinat Yang Objek Tanahnya Berbeda Dengan Yang Tertera Di Sertipikat

Undang-Undang Pokok Agraria mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum hak atas tanah, dimana pendaftaran tanah menjadi kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia.<sup>53</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya disebut PP 24/1997, dijelaskan mengenai pengertian pendaftaran tanah, yaitu “Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah 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”.

Pendaftaran Tanah di Indonesia adalah menganut *stelsel publisitas negatif* (berunsur positif), karena berkaraktar *stelsel yuridis* sistem

---

<sup>53</sup> Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 30

pendaftaran *stelsel publisitas positif* sangat terlihat. Karakter tersebut dapat dilihat antara lain:

1. Adanya panitia pemeriksaan tanah "*barrister and conveyancer*" yang disebut panitia A dan B yang tugasnya melakukan pengujian dan penelitian "*examiner of title*". dari penelitian tersebut maka akan dilakukan pengujian dan menyimpulkan bahwa setidaknya berisi: pertama, lahan atau bidang tanah yang diajukan permohonan pendaftaran adalah dalam keadaan baik dan jelas; kedua, bahwa atas permohonan tersebut tidak ada sengketa dalam kepemilikannya; ketiga, bahwa atas keyakinan panitia permohonan tersebut dapat diberikan; keempat, bahwa terhadap alat bukti yang dijadikan alas hak untuk pengajuan pendaftaran tidak ada orang yang berprasangka dan keberatan terhadap kepemilikan pemohon tersebut. tujuannya untuk menjamin kepastian hukum tanah yang didaftarkan (Pasal 19 UUPA). Boedi Harsono menyebut sebagai *Stelsel Publisitas Negatif* tendensi positif.
2. Model karakter positif yang terlihat dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, adalah PPAT diberikan tugas untuk meneliti secara material dokumen-dokumen yang diserahkan dan berhak untuk menolak pembuatan akta, pejabat yang berwenang (petugas) berhak menolak melakukan pendaftaran jika pemilik tidak wewenang mengalihkan haknya dan Pemerintah menyediakan model-model akta untuk memperlancar mekanisme tugas-tugas PPAT.

3. Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan, sebagai tanda bukti dan alat pembuktian hak kepemilikan atas tanah. Seluruh rangkaian sistem pendaftaran tanah *stelsel publisitas negatif* (berunsur positif) menunjukkan adanya penyimpangan dan kelemahan-kelemahan pada sistem tersebut, diantaranya tidak adanya pertanggungjawaban hukum dan kepastian jaminan hukum pada *stelsel publisitas negatif* (berunsur positif) dalam sistem birokrasi dan pelayanan publik BPN menunjukkan bahwa kebijakan hukum pertanahan pada sistem tersebut belum dapat mewujudkan cita-cita bangsa Indonesia sesuai Pasal 33 (3) UUD NRI 1945, yaitu keadilan sosial dalam penguasaan, penggunaan, kepemilikan dan pemanfaatan HAT, untuk kesejahteraan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia

Model *sistem* pendaftaran yang dipergunakan di Indonesia. Bilamana mencermati ketentuan hukum yang berlaku (PP Nomor 10 tahun 1961 yo. PP Nomor 24 tahun 1997) dengan menunjuk bahwa dokumen formal kepemilikan hak atas tanah sesuai ketentuan tersebut berupa sertipikat hak maka dapat disimpulkan (sementara) bahwa Sistem pendaftaran tanah di Indonesia seharusnya mendasarkan pada sistem pendaftaran dengan *stelsel publisitas positif*, karena memang ciri atau karakter khas dari sistem pendaftaran tanah ini adalah adanya sertipikat sebagai alat bukti hak kepemilikan atas tanah. dan terlebih lagi seluruh urutan prosedur dan mekanisme yang diatur dalam peraturan perundang-undangan kita menuju kepada aturan hukum pada sistem pendaftaran tanah dengan model sistem *stelsel publisitas positif*.

Tahapan pelaksanaan pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik antara lain:<sup>54</sup>

#### 1. Pemasangan Titik Dasar Teknik (TDT)

Tahapan pemasangan titik dasar teknik adalah sebagai berikut:

##### a. Inventarisasi

Tahap inventarisasi ini meliputi pengumpulan Peta dasar teknik, peta topografi atau peta lain yang telah ada untuk suatu wilayah yang akan dipasang titik dasar teknik. Data yang dikumpulkan dari peta dasar teknik yaitu:

- 1) Jumlah dan distribusi TDT orde 0, orde 1 dan orde 2 yang telah ada dalam satu propinsi bila yang akan dipasang TDT orde 2 yang baru.
- 2) Jumlah dan distribusi TDT orde 0, orde 1, orde 2 dan orde 3 yang telah ada dalam satu Kabupaten/Kota bila yang akan dipasang TDT orde 3 yang baru.
- 3) Jumlah dan distribusi TDT orde 0, orde 1, orde 2, orde 3 dan orde 4 yang telah ada dalam satu Desa/Kelurahan bila yang akan dipasang TDT orde 4 yang baru.

Data yang dikumpulkan dari peta topografi atau peta lain yaitu:

- 1) Kondisi geografis, sarana Prasarana wilayah yang ada.
- 2) Penetapan batas wilayah yang akan dipasang titik dasar teknik.
- 3) Ketersediaan lembar peta dasar pendaftaran/peta pendaftaran di lokasi yang akan dipasang titik dasar teknik.

---

<sup>54</sup> Wawancara dengan Felita Rahma Aulia, ST, selaku Kepala Sub Seksi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi BPN Kabupaten Kendal, pada tanggal 2 Maret 2022

## b. Perencanaan

Yang harus diperhatikan dalam perencanaan pemasangan Titik Dasar Teknik adalah sebagai berikut:

- 1) Lokasi titik dasar teknik tersebar merata dalam wilayah kerja yang akan dipasang titik dasar teknik misalnya dengan sistem GRID.
- 2) Mudah dijangkau ( dipinggir jalan, area pemukiman)
- 3) Dicantumkan nomor titik yang akan dipasang.
- 4) Pemberian nomor harus memperhatikan nomor titik yang telah ada sebelumnya.

## c. Survei Pendahuluan

Kegiatan dalam survei pendahuluan ini antara lain adalah:

- 1) Melihat kondisi lapangan untuk memastikan lokasi pemasangan titik dasar teknik sesuai perencanaan.
- 2) Titik-titik yang akan dipakai sebagai titik ikat diperiksa kondisi fisiknya.
- 3) Tugu-tugu instansi lain yang ada diperiksa kondisinya,

Apabila pengukuran titik dasar teknik dengan metode pengamatan satelit maka harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

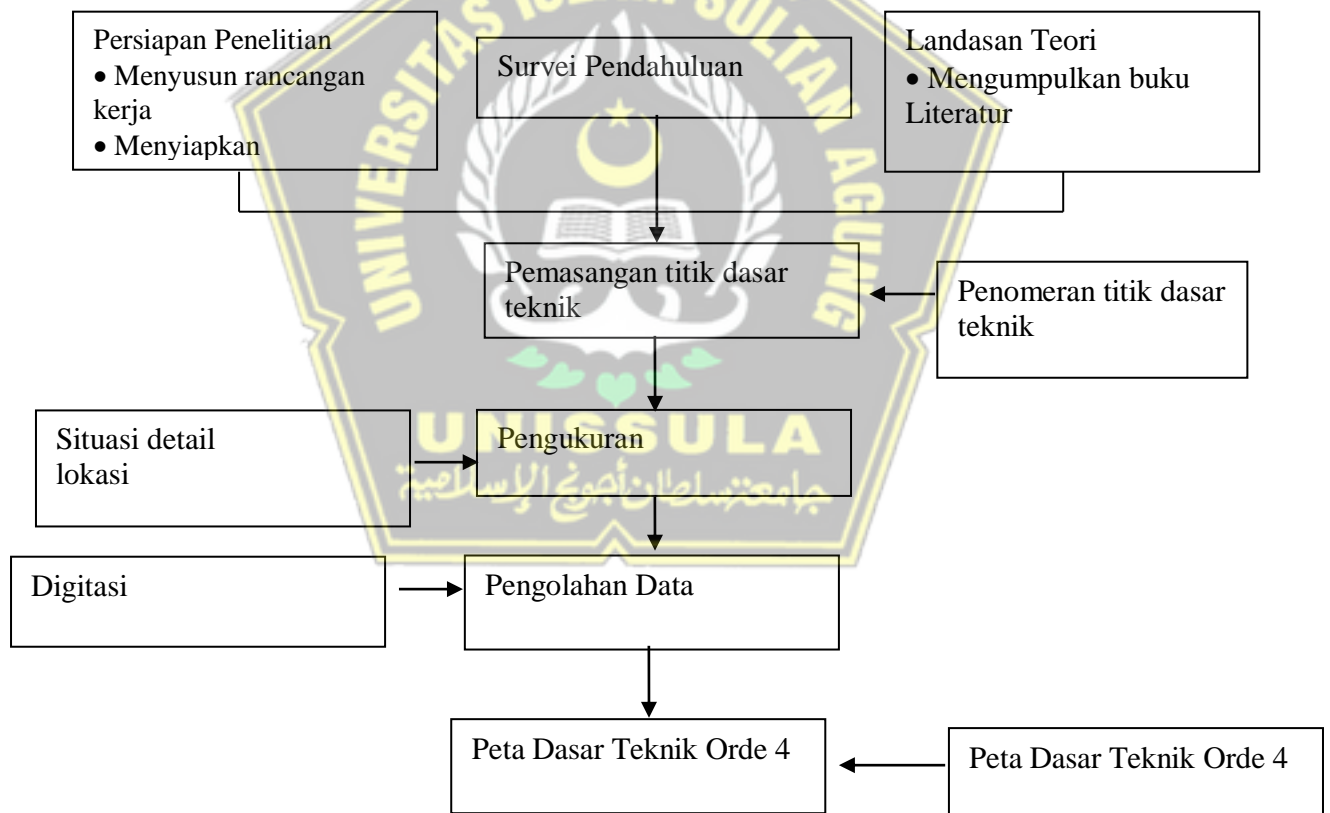
- 1) Lokasi mudah dicapai.
- 2) Ruang pandang bebas ke langit minimal  $15^\circ$  dari horizon.
- 3) Jauh dari interferensi elektrik.

Apabila pengukuran titik dasar teknik dengan metode pengukuran terrestris maka harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Harus dapat dilihat dari titik sebelum dan sesudahnya.
- b. Sudut tidak terlalu lancip/tumpul (antara  $30^\circ$  -  $330^\circ$ ).
- c. Tidak pada kemiringan curam dan tanah rawa.

## 2. Pemetaan Titik Dasar Teknik

Proses pemetaan titik dasar teknik dilakukan dengan menggunakan program Autodesk Map 2004, pembuatan peta dasar teknik didasarkan dari data hasil pengukuran lapangan. Kegiatan dalam tugas akhir ini dapat dilihat pada gambar dibawah ini:



Pengukuran bidang tanah dilaksanakan untuk menentukan letak geografis, bentuk geometris, luas, situasi bidang tanah untuk lampiran sertifikat, pembuatan peta pendaftaran dan selain itu untuk mendapatkan data

ukuran bidang tanah sebagai unsur rekonstruksi batas apabila karena sesuatu hal batas-batas bidang tanah tersebut hilang, dapat direkonstruksi kembali pada posisi semula sesuai batas yang telah ditetapkan. Pengukuran bidang tanah dapat dilaksanakan dengan cara terestrial, fotogrametrik, atau metoda lainnya.

a. Terrestrial

Pengukuran bidang tanah dengan cara terestrial untuk pendaftaran tanah sistematik maupun sporadik adalah pengukuran secara langsung dilapangan dengan cara mengambil data berupa ukuran sudut dan jarak. Pada prinsipnya yang dimaksudkan disini adalah sudut dan jarak pada bidang datar, jadi apabila ada hal-hal akibat dari keadaan lapangan yang akan mempengaruhi pelaksanaan untuk mendapatkan ukuran dalam bidang datar, dikerjakan dengan teknik-teknik pengambilan data yang benar. Pelaksanaan pengukuran bidang tanah dengan cara terestrial dapat dilakukan dengan beberapa metoda pengukuran, tergantung dari metoda mana yang paling praktis digunakan dikaitkan dengan keadaan lapangan yang dihadapi dan juga keperluan data ukur yang harus diperoleh.

b. Fotogrametrik

Pengukuran bidang tanah dengan metoda fotogrametrik untuk pendaftaran tanah sistematik maupun sporadik biasanya dilaksanakan untuk daerah terbuka (mudah untuk diidentifikasi). Alat dan perlengkapan yang digunakan untuk pengukuran bidang tanah yaitu :

- 1) Peta foto skala 1 : 2500 atau skala 1 : 1000.



- 2) Meteran/pita ukur, untuk mengukur sisi-sisi bidang tanah.
- 3) Jarum prik, untuk menandai titik batas bidang tanah pada peta foto.
- 4) Formulir Gambar Ukur
- 5) Alat-alat tulis dan lain sebagainya.

Hasil pemetaan fotogrametrik yang biasanya digunakan dalam survey lapangan untuk penentuan bidang tanah adalah :

#### 1) Blow up foto udara

Blow up foto udara merupakan perbesaran dari pada foto udara dengan skala pendekatan. Blow up foto udara menggambarkan detail keadaan lapangan dari image citra foto. Blow up foto udara bukan merupakan peta. Blow up foto udara merupakan perbesaran dari pada foto udara dengan skala pendekatan. Pengukuran bidang tanah dilaksanakan dengan cara terrestris atau plotting digital sedangkan blow up hanya digunakan sebagai sket bidang tanah dan untuk mencantumkan data ukuran-ukuran sebagai pelengkap Gambar Ukur. Ciri-ciri blow up foto udara biasanya belum dilengkapi dengan format peta, legenda serta simbol-simbol kartografi. Sedangkan yang ada hanya keterangan tentang saat pemotretan yaitu pada bagian tepinya.

#### 2) Peta Foto

Peta foto adalah peta yang menggambarkan detail lapangan dari citra foto dengan skala tertentu. Peta foto sudah melalui proses pemetaan fotogrametri oleh karena itu ukuran-ukuran pada peta foto

sudah benar, dengan demikian detail-detail yang ada di peta foto dan dapat diidentifikasi dilapangan mempunyai posisi sudah benar di peta. Pelaksanaan pengukuran bidang tanah dengan menggunakan peta foto adalah dengan cara identifikasi batas bidang tanah dan mengukur sisi-sisi bidang tanah dilapangan.

### 3) Peta Garis

Peta garis adalah peta yang menggambarkan detail lapangan dengan garis-garis dan symbol kartografi dengan skala tertentu. Peta garis sudah melalui proses pemetaan fotogrametri oleh karena itu ukuran-ukuran pada peta garis sudah benar, maka detail-detail yang ada di peta garis yang dapat diidentifikasi dilapangan berarti posisinya sudah benar di peta. Pelaksanaan pengukuran bidang tanah dengan menggunakan peta garis sebagai peta dasar pendaftaran adalah dengan mengikatkan terhadap detail-detail yang mudah diidentifikasi di lapangan dan di peta garis atau dengan cara mengikatkan terhadap titik dasar teknik terdekat apabila sudah tersedia sekitar bidang tanah yang diukur.

Pengukuran bidang tanah untuk pendaftaran tanah sistematik maupun sporadik bisa juga dilaksanakan dengan metode lainnya selain metoda terrestrial maupun fotogrametrik, hal tersebut dimungkinkan apabila teknologi pengukuran dan pemetaan metoda tersebut sudah mencapai ketelitian pengukuran batas bidang tanah sesuai dengan ketelitian kedua metoda diatas seperti misalnya; citra satelit, pengukuran

GPS dan lain sebagainya. Dari ketiga metoda diatas prinsip dasar pengukuran bidang tanah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah harus memenuhi kaidah-kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan dan dapat diketahui letak dan batasnya di atas peta serta dapat direkonstruksi batas-batasnya di lapangan.

Sesuai Pasal 25 ayat 1 semua pengukuran bidang tanah pada prinsipnya harus dilaksanakan dalam sistem Koordinat Nasional dengan cara pengikatan terhadap titik dasar teknik Nasional terdekat sekitar bidang tanah tersebut. Hal tersebut dapat dilaksanakan apabila perapatan titik dasar teknik orde 3 atau orde 4 sudah tersedia di sekitar bidang tanah tersebut. Pekerjaan perapatan titik dasar teknik secara Nasional sedang berlangsung dilaksanakan, oleh karena itu untuk daerah yang titik-titik dasar tekniknya belum tersedia maka pelaksanaan pengukuran bidang tanah pada pendaftaran tanah sistematis maupun seporadik untuk sementara dapat dilaksanakan dalam sistem koordinat lokal, dimana apabila perapatan titik-titik dasar teknik pada daerah tersebut sudah tersedia harus ditransformasikan ke dalam sistim Koordinat Nasional.

Yang harus diperhatikan dalam sistem koordinat adalah :

- a. Sistim koordinat yang digunakan dalam pengukuran harus sesuai dengan pemetaannya.

- b. Keharusan untuk memetakan bidang tanah adalah kedalam peta dasar pendaftaran yang ada terlebih dahulu walaupun masih dalam sistim koordinat lokal.
- c. Peta dasar pendaftaran dan titik dasar teknik dalam sistim koordinat nasional adalah kondisi yang ideal pada pengukuran bidang tanah.
- d. Pertimbangan pemakaian sistem koordinat pada pengukuran bidang tanah tergantung kepada

Untuk pemakaian sistem koordinat Nasional maupun Lokal, setiap bidang tanah yang telah selesai diukur harus segera dipetakan pada peta pendaftaran baik pada peta pendaftaran dengan lembar peta yang sudah tersedia karena ada bidang tanah lain yang sudah dipetakan terlebih dahulu atau lembar peta baru yang dibuat dengan hanya memuat satu bidang tanah yang baru diukur tersebut.

Pemetaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah secara partisipasi aktif diperlukan karena data tentang kepemilikan tanah melibatkan banyak pihak. Dalam proses ini diharapkan juga ada saling tukar alih pengetahuan dan pengalaman antara peneliti/pembuat peta dengan pihak-pihak berkaitan dengan asset tanah, khususnya Pemerintah sebagai pihak pengelola tanah. Persyaratan utama data/informasi aset tanah adalah kepastian hukum, ketepatan dan ketelitian lokasi, bentuk dan ukuran aset serta atribut lain-lainnya berkaitan dengan tanah – setidaknya nilai tanah.

BPN memiliki data tentang lokasi, bentuk, ukuran dan status tanah. Bagian pajak Kementerian Keuangan mempunyai data dan cara lengkap tentang penilaian aset. Bila kedua data/informasi ini bisa digabungkan dalam satu sistem terpadu maka ada harapan aset tanah bisa dikelola dengan persyaratan itu. Pemerintah memiliki kesempatan itu dan merupakan pintu masuk untuk mewujudkannya. Indikasi ini sekarang bisa dikaitkan dengan kompetensi dan perlu serta harus dikembangkan terus-menerus berkelanjutan agar pemerintah bisa mengelola dengan sebaik-baiknya: efektif, efisien, terkini, tepat waktu, dapat dipertanggungjawabkan dan dapat memaksimumkan fungsi guna maupun nilai atas tanah. Saat pemetaan tanah dilaksanakan, keahlian bidang geomatika ini yang memadukan survei pemetaan dan telematika sangat dibutuhkan untuk mendukung secara umum.<sup>55</sup>

GPS dengan jenis dan ketelitian dalam pemetaan ini juga belum dimiliki. Peralatan hardware dan piranti software banyak ada di pasaran dan mudah diperoleh. Dengan demikian faktor penentu keberhasilan pengelolaan tanah dan aset-aset lainnya di suatu lingkungan pemerintah adalah dukungan kebijakan yang memihak peningkatan kapasitas.

Pemetaan tanah menggunakan GPS sebagai basis data, Google Earth sebagai sumber citra rupa bumi gratis dan GPS jenis pemetaan dengan tingkat ketelitian sub-meter memberikan hasil yang baik untuk inventarisasi awal dan sangat membantu serta memudahkan dalam

---

<sup>55</sup> Wawancara dengan Felita Rahma Aulia, ST, selaku Kepala Sub Seksi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi BPN Kabupaten Kendal, pada tanggal 2 Maret 2022

pengenalan maupun pengelolaan tanah asset pemerintah kota lebih lengkap dan terpadu lebih lanjut. Kerjasama pemerintah kota dengan berbagai pihak yang memiliki kemampuan kegeomatikaan dan keasetan harus terus menerus didukung dan dikembangkan dengan tujuan peningkatan kapasitas. Tenaga pengelola dan pelaksana keasetan juga perlu segera ditingkatkan kapasitasnya.

Dalam melakukan pengukuran dan pemetaan untuk pembuatan peta dasar pendaftaran, petugas melakukannya dengan cara terrestrial, fotogrametrik atau metode lainnya. Adapun pengukuran dan pemetaan terrestrial dilaksanakan di permukaan bumi. Sementara, pengukuran dan pemetaan secara fotogrametrik menggunakan sarana foto udara yang diambil dari udara dengan menggunakan kamera yang dipasang pada pesawat udara dan memenuhi persyaratan-persyaratan teknis tertentu untuk digunakan pembuatan peta dasar pendaftaran berdasarkan Pasal 12 ayat (3) dan (4) Permen Agraria/Kepala BPN 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pengukuran sebidang tanah yang ternyata titik koordinatnya berbeda dengan yang tertera di sertifikat atau dengan kali lain keliru dan tidak sama dengan di lapangan serta tidak sesuai denah peta sertifikat mengakibatkan kepala Kantor Pertanahan bertanggung jawab secara administrasi sebagaimana ketentuan dalam Pasal 63 PP 24/1997 bahwa jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan hal-hal yang telah diatur

dalam ketentuan PP 24/1997 dan ketentuan dalam peraturan pelaksanaannya serta ketentuan-ketentuan lain, maka kepala Kantor Pertanahan dikenakan sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, jika dalam pengukuran peta dasar pendaftaran, peta pendaftaran dan gambar ukur terdapat kesalahan teknis data ukuran, maka kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki kesalahan tersebut dengan kemudian dilakukan berita acara perbaikannya, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 41 ayat (3) dan (6) Permen Agraria/Kepala BPN 3/1997.

Berdasarkan pada teori kepastian hukum dari Gustav Radburch yang mengemukakan bahwa kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Hukum dituntut untuk memiliki kepastian dengan maksud bahwa hukum tidak boleh berubah-ubah. Kadar kepastian hukum sertipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat, tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya aturan hukum secara formil, tetapi lebih penting adalah sejauhmana penerapan aturan-aturan secara benar sehingga substansi hukum terpenuhi. Oleh karena itu alur proses permohonan dan perekaman data fisik dan yuridis, serta subyek hak harus dilaksanakan secara seksama sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan petunjuk pelaksanaan pendaftaran tanah yang berlaku.

Penetapan titik koordinat/letak tepat bidang tanah merupakan salah satu yang sangat menentukan nilai kepastian hukum hak atas tanah yang terdaftar. Kepastian obyek hak ini meliputi letak dan batas-batas

bidang tanah yang dilekati suatu hak di atasnya. Terkait dengan kepentingan tersebut tersedianya Peta Dasar Pendaftaran Tanah sangat diperlukan, terutama untuk memastikan titik koordinat/letak tepat sebidang tanah yang sudah dilekati suatu hak, serta keberadaan bidang-bidang tanah lainnya, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.

Hal ini dilakukan dengan tujuan agar dapat dilakukannya rekonstruksi ulang untuk menghindari kemungkinan munculnya sengketa di kemudian hari, baik yang berkaitan dengan letak, luas maupun batas. Oleh karenanya untuk memenuhi prinsip kehati-hatian, maka pengukuran dan penetapan batas bidang tanah harus disertai dengan persetujuan oleh tetangga atau sepadan batas bidang tanah tersebut (*contradictoire dilimitatie*).

#### **B. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertipikat Tanah Yang Titik Koordinatnya Berbeda Dengan Objek Tanah**

Berdasarkan Pasal 1 angka 20 PP 24/1997 menyebutkan sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Proses pemberian sertipikat melalui pendaftaran tidak semata-mata hanya dengan melihat segi prosedurnya saja. Suatu permohonan penerbitan sertipikat di nilai menurut



hukum layak untuk di proses, apabila subjek pemohon dapat membuktikan secara hukum bahwa ia adalah pihak yang berhak atas tanah yang dimohonnya. Maka disinilah diperlukan aspek perdata di dalam suatu permohonan penerbitan sertipikat.<sup>56</sup>

Tanda bukti yang diberikan pada pemegang hak tersebut adalah sertipikat. Sertipikat tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang asli, dijahit menjadi satu dan diberi sampul. Buku tanah yang asli digunakan untuk arsip di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah, sedangkan salinannya diberikan kepada pemegang hak nya. Jika terjadi pencatatan pada buku tanah, pencatatan itu selalu dilakukan bersama-sama, baik yang ada pada arsip di Kantor Pendaftaran Tanah maupun yang ada pada salinan ditangan pemegang hak.<sup>57</sup>

Subjek hukum selaku pemikul hak dan kewajiban, baik orang, badan hukum, maupun jabatan, dapat melakukan tindakan hukum berdasarkan kemampuan atau kewenangan yang dimilikinya. Tindakan hukum ini merupakan lahirnya hubungan hukum, dimana interaksi antar subjek hukum yang memiliki akibat hukum, agar hubungan hukum antar subjek hukum itu berjalan harmonis, seimbang dan adil. Hukum tampil sebagai aturan dalam mengatur hubungan hukum.<sup>58</sup>

---

<sup>56</sup> Ardiwilaga Roestandi, *Hukum Agraria Indonesia*, Bandung, N.V. Masa Baru, 1962, hlm 30.

<sup>57</sup> *Ibid*, hlm. 30

<sup>58</sup> Hutagalung, Arie Sukanti, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012, hlm. 23

Hukum sebagai pengatur dan perlindungan yang bilamana jika masing-masing subjek hukum mendapatkan hak nya secara wajar dan menjalankan kewajibannya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemerintah dan warga negara adalah hukum administrasi negara atau hukum perdata, tergantung dari sifat dan kedudukan pemerintah dalam melakukan tindakan hukum tersebut. Pada saat pemerintah melakukan tindakan hukum dalam kapasitasnya sebagai wakil dari badan hukum, maka tindakan tersebut diatur dan tunduk pada hukum keperdataan, sedangkan ketika pemerintah bertindak dalam kapasitasnya sebagai pejabat, maka tindakan itu diatur dan tunduk pada hukum administrasi negara. Perbuatan pemerintah yang memungkinkan timbulnya kerugian masyarakat bagi seseorang atau badan hukum perdata, secara umum ada 3 (tiga) macam perbuatan pemerintah, yaitu ;<sup>59</sup>

1. Perbuatan pemerintah dalam bidang pembuatan peraturan perundang-undangan;
2. Perbuatan pemerintah dalam penerbitan ketetapan, dan;
3. Perbuatan pemerintah dalam bidang keperdataan.

Penguasa dapat dianggap melakukan perbuatan melawan hukum karena melanggar subjek orang lain, apabila;

- a. Penguasa melakukan perbuatan yang bersumber pada hubungan hukum perdata, serta melanggar ketentuan dalam hukum tersebut.

---

<sup>59</sup> Eko Prasetyo, *Kebijakan Publik Tidak Memihak Rakyat*, Yogyakarta, Pusham UII Bina Ilmu, 1987, hlm. 28.

- b. Penguasa melakukan perbuatan yang bersumber pada hukum publik serta melanggar ketentuan kaedah hukum tersebut.

Atas dasar prinsip maka dibentuk sarana perlindungan hukum, karena tanpa dilandaskan pada prinsip, pembentukan sarana perlindungan hukum menjadi tanpa arah. Dalam merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum, landasan pijak kita adalah Pancasila sebagai dasar ideologi dan dasar falsafah negara, karena pengakuan dan perlindungan hukum terhadapnya secara instrinsik melekat pada Pancasila, serta isi negara hukum yang berdasarkan Pancasila dinamakan “Negara Hukum Pancasila”. Penamaan yang demikian, apakah terhadap hak-hak asasi juga diberi nama “hak-hak asasi Pancasila”, jawabannya tidak perlu, karena pengakuan akan harkat dan martabat manusia bukan hanya “berdasar”, tetapi “bersumber” pada Pancasila.<sup>60</sup> Sedangkan sistem Pendaftaran Tanah yang digunakan di Indonesia ini adalah sistem pendaftaran tanah negatif yang mengandung unsur positif.

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA disebutkan 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. Jadi sertipikat dimaksud berlaku sebagai alat bukti yang kuat, bukan suatu alat bukti yang mutlak, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan

---

<sup>60</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya, Bina Ilmu, 1987, hlm. 27.

sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai keterangan yang benar. Sebagai akibat sistem publikasi yang tidak tegas, yaitu negatif mengarah pada positif, maka keadaan ini bertentangan dengan tujuan pendaftaran tanah yang diatur dalam UUPA atau Pasal 3 PP 24/1997, 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 bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Atas perbuatan yang salah dan lalai, menghasilkan produk hukum sertipikat yang salah mengenai titik koordinat . Kesalahan bisa karena adanya penipuan ( *bedrog* ), kesesatan ( *dwaling* ), atau paksaan ( *dwang* ), dalam pembuatan data fisik yang dibukukan dalam buku tanah. Apabila perbuatan dilakukan oleh alat perlengkapan negara / BPN, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai “*onrechtmatigedaad*” atau penyalahgunaan wewenang dari pejabat Tata Usaha Negara. Kesalahan data fisik dalam pendaftaran tanah akan menghilangkan unsur kepastian hukum hak atas

tanah, sehingga orang yang berhak terhadap informasi yang salah di BPN sebagai alat kelengkapan negara yang akibatnya menciptakan administrasi pertanahan yang tidak tertib.

Dalam praktik pertanggungjawaban perdata dikaitkan dengan perbuatan sengaja ( dolus ) atau karena kelalaian ( culpa ). Pembuktian adanya unsur kesengajaan atau kelalaian sangat diperlukan, misalnya tentang pembuatan data fisik dalam pendaftaran tanah. Adanya kesalahan pengukuran tanah, maka berakibat titik koordinat tidak sesuai dengan apa yang tertera pada surat ukur dan kenyataan di lapangannya. Sebelum dilakukannya pengukuran tanah guna untuk membuat surat ukur yang berisikan data fisik suatu bidang tanah, awalnya dilakukan pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang tanah, kemudian baru dilakukan pengukuran bidang tanah, sehingga mendapatkan hasil luas tanah.<sup>61</sup> Pada penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 19 ayat 1 huruf b Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional 3/1997, yaitu ;

(1) Untuk keperluan penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 PP 24/1997 adalah ;

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

---

<sup>61</sup> Wawancara dengan Mustofa, SH., M.Kn, selaku Notaris - PPAT di Kabupaten Kendal, pada tanggal 8 Maret 2022

Berdasar pada contoh kasus tersebut, atas penyalanggunaan tindak pemerintah tersebut karena adanya kelalaian pada saat pengukuran/penentuan titik koordinat, maka perlindungan hukum yang digunakan adalah perlindungan hukum preventif, dimana subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya, tujuannya adalah untuk mencegah terjadinya sengketa.<sup>62</sup> Akibat dari kesalahan tersebut maka dapat di gugat dengan tanggung gugat pribadi, karena berkaitan dengan pendekatan fungsionaris atau pendekatan perilaku seseorang dalam Hukum Administrasi. Tanggung gugat pribadi berkenaan dengan maladministrasi dalam penggunaan wewenang maupun *public service*.<sup>63</sup> Tanggung gugat perdata dapat menjadi tanggung gugat pribadi apabila terdapat unsur maladministrasi. Bilamana sertipikat diterbitkan dengan tidak mengikuti prosedur yang telah ditetapkan negara dan kemudian terdapat kesalahan, maka adalah tanggung gugat pribadi, karena tidak sesuai dengan asas umum pemerintahan yang baik, yang tercantum pada Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.

Upaya hukum preventif yang diberikan diatur pada Pasal 27 PP 24/1997:

---

<sup>62</sup> Hadjon, M Philipus, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987, hlm. 25

<sup>63</sup> Indrawati, *Maladministrasi Dalam Pelayanan Publik, Jurnal*, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2006, hlm. 40.

1. Jika dalam jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan oleh Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
2. Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membawa hasil, dibuatkan berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian yang dimaksudkan mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat 1, perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah atau daftar isian yang bersangkutan.

Sengketa merupakan kelanjutan dari adanya masalah. Sebuah masalah akan berubah menjadi sengketa bila masalah tersebut tidak dapat diselesaikan. Sepanjang para pihak dapat menyelesaikan masalahnya dengan baik, maka sengketa tidak akan terjadi. Namun bila terjadi sebaliknya, para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan mengenai solusi pemecahan masalahnya, maka akan timbul sengketa. Jika sarana hukum preventif tidak membuahkan hasil, maka dilakukan sarana hukum represif.

Pada hukum represif bertujuan menyelesaikan sengketa, ini berbeda dengan preventif yang berusaha untuk mencegah sengketa, dimana pada hukum represif ketika sengketa sudah tidak dapat dicegah, maka

sebagaimana dimaksud pada Pasal 27 ayat (3) PP 24/1997 yaitu, “jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan Tata Usaha Negara”.

Bentuk perlindungan hukum berdasar pada contoh kasus titik koordinat objek tanah berbeda dengan yang tertera di sertifikat tersebut, atas penyalanggunaan tindak pemerintah karena adanya kelalaian pada saat pengukuran luas bidang tanah untuk pembuatan surat ukur, maka perlindungan hukum yang digunakan adalah perlindungan hukum preventif, dimana subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya, tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Akibat dari kesalahan tersebut maka dapat di gugat dengan tanggung gugat pribadi, karena berkaitan dengan pendekatan fungsionaris atau pendekatan perilaku seseorang dalam Hukum Administrasi.

Tanggung gugat pribadi berkenaan dengan maladministrasi dalam penggunaan wewenang maupun *public service*. Tanggung gugat perdata dapat menjadi tanggung gugat pribadi apabila terdapat unsur maladministrasi. Bilamana sertifikat diterbitkan dengan tidak mengikuti prosedur yang telah ditetapkan negara dan kemudian terdapat kesalahan, maka adalah tanggung



gugat pribadi, karena tidak sesuai dengan asas umum pemerintahan yang baik, yang tercantum pada Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan. Jika sarana hukum preventif tidak membuahkan hasil, maka dapat dilakukan sarana hukum represif. Pada hukum represif bertujuan menyelesaikan sengketa, ini berbeda dengan preventif yang berusaha untuk mencegah sengketa, dimana pada hukum represif ketika sengketa sudah tidak dapat dicegah maka dapat di selesaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara.

**C. Contoh Akta Jual Beli Tanah**



**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT)**

**HAPSARI, S.H., M.Kn.**

DAERAH KERJA : KABUPATEN KENDAL

SK Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan

Nasional nomor 42/KEP-400.20.3/II/2015

Tanggal 20 Maret 2015

Jalan Tentara Pelajar, Kendal

Telp. (0294) 552 5320

---

**AKTA JUAL BELI**

**Nomor : 11/2022**

*Lembar Pertama/Kedua*

Pada hari ini, **Rabu** ----- tanggal **12 (dua belas)** -----  
bulan **Maret** ----- tahun **2022 (dua ribu dua puluh dua)**, ----  
Hadir dihadapan Saya **HAPSARI, Sarjana Hukum, Magister  
Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria  
Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 05  
Februari 2018, nomor 42/KEP-400.20.3/II/2015, diangkat sebagai  
Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang  
dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun  
1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten  
Kendal dan berkantor di Jalan Tentara Pelajar Kendal, dengan  
dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan akan disebut pada  
bagian akhir akta ini : -----  
-

**I. Nyonya INDAH**, umur ± 40 tahun, lahir di Kendal, pada tanggal 15-09-1982 (lima belas September seribu sembilan ratus delapan puluh dua), Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3324045509820001, bertempat tinggal di Kabupaten Kendal, Gang Manggis, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 004, Kelurahan Kebondalem, Kecamatan Kendal; -- untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat persetujuan dari suaminya yang turut hadir dihadapan saya, Pejabat dan turut serta menanda-tangani akta ini, yaitu **Tuan RISKI**, lahir di Temanggung, pada tanggal 10-12-1980 (sepuluh Desember seribu sembilan ratus delapan puluh), Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal sama dan serumah dengan isterinya tersebut di atas, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 3324041012800003; -  
-----  
- dan untuk selanjutnya disebut juga; -----

----- **PIHAK PERTAMA / PENJUAL** -----

**II. Tuan TONI**, umur ± 45 tahun, lahir di Temanggung, pada tanggal 16-01-1977 (enam belas Januari seribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh), Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3323181601770001, bertempat tinggal di Kabupaten Kendal, Gang Bima II, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan Patukangan, Kecamatan Kendal; -  
-  
- dan untuk selanjutnya disebut juga;-----

----- **PIHAK KEDUA / PEMBELI** -----

Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah; -  
-

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

- **Hak Milik** Nomor : **00132/Kelurahan Kebondalem** atas sebidang tanah Sebagaimana diuraikan dalam **Surat Ukur** tanggal **29/05/2007** (dua puluh sembilan Mei dua ribu tujuh), Nomor : **19/Kebondalem/2007**, seluas **105 m<sup>2</sup>** (seratus lima meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : **11.08.82.05.00021**, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : **33.24.040.005.016-0097.0**; -----

dengan batas-batas : -----

- Sebelah Utara : **JALAN**; -----

-- Sebelah Timur : **RANI**; -----

- Sebelah Selatan : **JALAN**; -----

- Sebelah Barat : **JALAN**; -----

-Terletak di ; -----

-- Provinsi : **JAWA TENGAH**; -----

----- - Kabupaten : **KENDAL**; -----

----- Kecamatan : **KENDAL**; -----

----- Kelurahan : **KEBONDALEM**; -----

-----Tercatat atas nama : **INDAH**; -----

Jual beli ini meliputi pula : -----

Segala apa yang tertanam dan tumbuh di atasnya baik yang sekarang ada dan dikemudian hari akan ada menurut sifat, peruntukannya atau menurut penetapan Undang-Undang dianggap sebagai benda tetap. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan diatas dalam akta ini disebut "Objek Jual Beli". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga **Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)**. -----

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi). -----

c. Pihak Kedua mengakui telah menerima penyerahan atas obyek jual beli tersebut diatas. -----

d. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : ---

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

-----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal -----

-

----- Pasal 4 -----

Pihak Pertama menjamin bahwa sertipikat Hak atas tanahnya

adalah satu-satunya yang sah, tidak pernah dibuatkan duplikatnya atau salinannya oleh instansi yang berwenang atas permintaannya dan apabila di suatu hari ada tuntutan karena tidak absahan dan atau hal-hal lain yang berhubungan dengan sertipikat tersebut, maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pihak Pertama dan membebaskan saya, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dari segala tuntutan atas jual beli ini. -----

----- Pasal 5 -----

Kedua belah pihak sepakat bahwa kebenaran harga yang tercantum di dalam Akta Jual Beli ini menjadi tanggung jawab para pihak sepenuhnya. -----

----- Pasal 6 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

----- Pasal 7 -----

Pihak Kedua dengan ini memberi Kuasa kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tersebut dalam akta ini, Pegawai Kantor saya, Pejabat. -----

-----

-Baik bersama-sama maupun masing-masing dengan Hak Subtitusi untuk membalik nama tanah hak tersebut kepada Pihak Kedua dan/ atau sampai selesainya sertipikat, untuk itu menghadap dimana perlu, membuat, menanda-tangani surat-surat, menerima sertipikatnya, selanjutnya apabila proses balik nama telah selesai, sertipikatnya akan diserahkan kepada Pihak Kedua. -----

----- Pasal 8 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada **Kantor Pengadilan Negeri Kabupaten Kendal**. --

-----

----- Pasal 9 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh **Pihak Kedua**. -----

-----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan: -----

1. **Tuan HASBI**, lahir di Kendal, tanggal 21-06-1997 (dua puluh satu Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, Swasta, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3324112106970003, bertempat tinggal di Kabupaten Kendal, Jalan Soekarno-Hatta, Rukun Tetangga 002 – Rukun Warga 004, Kelurahan Ketapang, Kecamatan Kendal;-----
2. **Nyonya NAYLA**, lahir di Kendal, tanggal 10-12-1988 (sepuluh Desember tahun seribu Sembilan ratus delapan puluh delapan), Warga Negara Indonesia, Swasta, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3324155012880002, bertempat tinggal di Kabupaten Kendal, Gang Anggrek, Rukun Tetangga 001 – Rukun Warga 001, Kelurahan Sijeruk, Kecamatan Kendal;-----

-----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, ---  
maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan -  
oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini -

ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor Saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal. -----  
-----untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat Jual Beli dalam akta ini.-----  
-----



**RIZKI**

Saksi

Saksi



**HASBI**

**NAYLA**

Pejabat Pembuat Akta Tanah

**HAPSARI., S.H., M.Kn.**



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

1. Kedudukan titik koordinat objek berbeda dengan yang tertera di sertipikat maka pemilik sertipikat dapat mengajukan perbaikan kepada Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Pertanahan dapat memperbaiki kesalahan tersebut dengan kemudian dibuatkan berita acara perbaikannya, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 41 ayat (3) dan (6) Permen Agraria/Kepala BPN 3/1997. Penetapan titik koordinat/letak tepat bidang tanah merupakan salah satu yang sangat menentukan nilai kepastian hukum hak atas tanah yang terdaftar. Kepastian obyek hak ini meliputi letak dan batas-batas bidang tanah yang dilekati suatu hak di atasnya. Terkait dengan kepentingan tersebut tersedianya Peta Dasar Pendaftaran Tanah sangat diperlukan, terutama untuk memastikan titik koordinat/letak tepat sebidang tanah yang sudah dilekati suatu hak, serta keberadaan bidang-bidang tanah lainnya, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Kadar kepastian hukum sertipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat, tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya aturan hukum secara formil, tetapi lebih penting adalah sejauhmana penerapan aturan-aturan secara benar sehingga substansi hukum terpenuhi.
2. Perlindungan hukum pemilik sertipikat yang titik koordinat objek tanah berbeda dengan yang tertera di sertipikat adalah perlindungan hukum

preventif, dimana subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya, tujuannya adalah untuk mencegah terjadinya sengketa. Bentuk perlindungan hukum berdasar pada contoh kasus titik koordinat objek tanah berbeda dengan yang tertera di sertipikat tersebut, atas penyalanggunaan tindak pemerintah karena adanya kelalaian pada saat pengukuran luas bidang tanah untuk pembuatan surat ukur, maka perlindungan hukum yang digunakan adalah perlindungan hukum preventif, dimana subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya, tujuannya adalah untuk mencegah terjadinya sengketa. Akibat dari kesalahan tersebut maka dapat di gugat dengan tanggung gugat pribadi, karena berkaitan dengan pendekatan fungsionaris atau pendekatan perilaku seseorang dalam Hukum Administrasi.

## **B. Saran**

1. Sebaiknya Kantor Pertanahan sebagai penyelenggara pendaftaran tanah seharusnya berusaha agar sejauh mungkin dapat menyajikan data yang benar dalam buku tanah dan peta pendaftaran.
2. Sebaiknya sebelum menerbitkan sertipikat Kantor Pertanahan tidak hanya terpaku pada standar operasional dari aspek formal saja, tetapi juga dibarengi dengan pengecekan lapangan dengan cermat dan data yuridis atas obyek yang akan diterbitkan sertipikat untuk memberikan kepastian hukum dan memenuhi asas-asas umum pemerintahan yang baik.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al Qur'an

Surah Al-Anbiya Ayat 105

Surah Hud Ayat 61

### B. Buku-Buku

Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta

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

Ardiwilaga Roestandi, 1962, *Hukum Agraria Indonesia*, Bandung, N.V. Masa Baru

Boedi Harsono, 2008, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan

Burhan Ashosofa, 2000, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta

Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta

Eko Prasetyo, 1987, *Kebijakan Publik Tidak Memihak Rakyat*, Yogyakarta, Pusham UII Bina Ilmu

Eko Yulian Isnur, 2012, *Tata Cara Mengurus Segala Macam Surat Rumah Dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta

Elza Syarief, 2014, *Menuntaskan Sengketa Tanah*, Gramedia, Jakarta

Harjono, 2008, *Konstitusi sebagai Rumah Bangsa*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi

Hutagalung, Arie Sukanti, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses

Indrawati, 2006, *Maladministrasi Dalam Pelayanan Publik, Jurnal*, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga

- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola, Surabaya
- Juhadi dan Dewi Liesnoor S. 2001, *Desain dan Komposisi Peta Tematik*, Semarang : BP2SIG UNNES
- Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Cetakan Pertama, Jakarta : Kompas
- Moh Kusnardi dan Harmaily Ibrahim. 1988. *Hukum Tata Negara Indonesia*, Jakarta: Sinar Bakti
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta: Universitas Sebelas Maret
- Mukti Fajar dan Yulianto, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Nugroho, Wiwid, 2007. *Aplikasi Pemetaan Kadastral dengan Autodesk Map 2004*. STPN: Yogyakarta
- Philipus M. Hadjon, 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Bina Ilmu, Surabaya
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya, Bina Ilmu
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Setiono, 2004, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Univeristas Sebelas Maret, Surakarta
- Sidharta Arief, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, PT Refika Aditama, Bandung
- Soedikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka
- Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Sudarwan Denim, 2002, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, Bandung: Pustaka Setia

Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung  
Suharsini Arikunto, 2006, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*,  
Jakarta: Rineka Cipta

Sumardi Suryabrata, 1993, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Rajawali

Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Cetakan  
Kedua*, Jakarta : Prenada Media

Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta:  
Kencana Prenada Media Group

### **C. Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

### **D. Jurnal**

Novina Sri Indiraharti, “*Sertifikasi Tanah dan Permasalahannya*”, Jurnal  
Ilmiah LEMDIMAS, Edisi No.2 Vol.6, 2006.

Satjipto Rahardjo, *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang  
Berubah*. Jurnal Masalah Hukum, Edisi 10, 1993.

Yassir Arafat, 2015, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum yang Seimbang*,  
Jurnal Rechtsens, Universitas Islam Jember, Vol IV. No. 2, Edisi 2  
Desember 2015.

### **E. Website / Internet**

Fitriyani, Dwi Nurhayati, 2014, “*Perlindungan Hukum Bagi Sertipikat Ganda  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor  
286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)*”, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta

<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalamhukum/>

Diakses pada tanggal 25 Agustus 2021

<http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/> Diakses pada tanggal 25 Agustus 2021

Moh. Mahfud MD, Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional “Saatnya Hati Nurani Bicara” yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009

Nur Agus Susanto, Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus “ST” Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3 Desember 2014

Riska Wijayanti, Implementasi Pengaturan Jaksa Pengacara Negara dalam Penanganan Perkara Kepailitan di Kejaksaan Negeri Banjarmasin, Journal Universitas Diponegoro 2013.  
<file:///C:/Users/hp/Downloads/IMPLEMENTASI%20PENGATURAN%20JAKSA%20PENGACARA%20NEGARA%20DALAM%20PENANGANAN%20PERKARA%20KEPAILITAN%20DI%20KEJAKSAAN%20NEGERI%20BANJARMASIN%20TESIS.pdf>

Wikipedia Esiklopedia Bebas, Badan Pertanahan Nasional,  
[https://id.wikipedia.org/wiki/Badan\\_Pertanahan\\_Nasional](https://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional)

