

## Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Atas Perbuatan Melawan Hukum Dalam Kelalaian Pengukuran dan Pemetaan Batas Tanah

**Enrico Tambunan**  
enricotambunan9@gmail.com  
Universitas Airlangga, Indonesia

### Abstract

*Land has an important role in the lives of Indonesian people, where the majority of the population depends on land for their livelihoods, such as agriculture, housing, social activities and so on. The National Land Agency has the task of measuring land boundaries based on physical data and juridical data. The National Land Agency guarantees legal protection for land rights holders by issuing certificates as proof of legal protection, but in reality it does not guarantee legal protection because land disputes occur due to land boundaries being measured incorrectly and not being the same as in the field. The National Land Agency must be responsible for unlawful acts in negligence in measuring land boundaries, where the responsibility of the National Land Agency for negligence in measuring land boundaries is regulated in Minister of Agrarian Regulation No. 16 of 2016 concerning Amendments to Minister of Agrarian Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration Article 41 paragraph (3), namely carrying out re-measurements of incorrect land boundary measurements and compensation for losses which are contained in the Civil Code Article 1365. This research is a research on the basis of the National Land Agency's responsibility for unlawful acts in negligence in measuring land boundaries. Conclusion The National Land Agency is responsible for negligence that causes losses where the act of negligence is an act against the law.*

**Keywords:** National Land Agency; Act against the law; Land Boundary Measurement.

### Abstrak

Tanah memegang peran dalam kehidupan penduduk di Indonesia seperti pertanian, tempat tinggal, kegiatan sosial dan lain-lain. Maka itu dibentuk Kantor Pertanahan untuk menjamin perlindungan dan kepastian hukum atas hak milik tanah, berdasarkan pada kasus pengadilan nomor 062/G/2024/PTUN.SMG bahwa terjadinya sengketa tumpang tindih tanah antara Sertipikat Hak Milik No. 371 luas 820milik Almarhum Hari Soetjipto Notosudiro di jalan siroyogombel lama RT. 26/RK. III (kini RT.003/RW.05), kelurahan jatingaleh (sekarang tinjomoyo), kecamatan semarang selatan (saat ini banyumanik), kotamadya semarang, provinsi jawa tengah dengan 3 pihak lain yaitu Sertipikat Hak Milik No. 2411 milik Siti Assian, Sertipikat Hak Milik No. 2412 milik Hanna Dyan Sri Lestari dan Sertipikat Hak Milik No. 2413 milik Sigid Ady Pamungkas, terjadinya muncul tumpang tindih tanah disebabkan kekeliruan pengukuran dan pemetaan batas tanah yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang maka itu Kota Pertanahan Kota Semarang dikenakan tanggung jawab yang diatur dalam Pasal 41 ayat 3 Peraturan Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2016 atas ketidakpastian pengukuran dan pemetaan batas tanah, sengketa tumpang tindih tanah dapat dituntut atas perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 BW atas kerugian yang dialami oleh Saudara Bambang Rudhianto dan Saudara Waspodo Yuliartono sebagai ahli waris almarhum Hari Soetjipto Notosudiro. Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan peraturan undang-undang dan pendekatan konseptual. Penelitian ini diharapkan dapat menjawab atas tanggung jawab Kantor Pertanahan Kota Semarang dan gugatan perbuatan melawan hukum atas kekeliruan pengukuran dan pemetaan batas tanah.

**Kata Kunci:** Kantor Pertanahan; Perbuatan Melawan Hukum; Pengukuran dan Pemetaan Batas Tanah.

## Pendahuluan

Tanah memegang peran krusial dalam kehidupan penduduk Indonesia yang mayoritas penduduknya menggantungkan segala kebutuhan dari tanah seperti pertanian, tempat tinggal, kegiatan sosial dan lain-lain. Kegunaan dari tanah tersebut yaitu sebagai tempat bagi manusia dalam melaksanakan kegiatan sehari-hari bagi manusia. Upaya tersebut sesuai dengan prinsip yang ada pada Pancasila serta ketentuan yang tertuang dalam Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) diberikan kewenangan dalam bidang pertanahan, termasuk menyelenggarakan proses pendaftaran tanah, sesuai dengan yang telah diatur pada Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal tersebut menjelaskan bahwa proses pendaftaran tanah mencakup serangkaian proses yang dilakukan oleh BPN untuk menghimpun, mencatat, serta mengelola data yuridis serta fisik dari suatu bidang tanah, dan hasilnya dituangkan dalam bentuk peta. Adapun tujuan dari adanya pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut ialah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk pemilik tanah, sesuai dengan ketentuan yang berada dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Definisi serta prosedur pendaftaran tanah turut diatur dalam Pasal 1 ayat (9) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 mengenai Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Regulasi ini menegaskan terkait pendaftaran tanah yang merupakan serangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah secara terus-menerus serta berkelanjutan. Proses tersebut berisi beberapa tahapan mulai dari pengumpulan dan pengolahan data, pencatatan dalam pembukuan, penyajian informasi, hingga pemeliharaan data baik fisik maupun yuridis, yang keseluruhannya disusun dalam bentuk peta serta daftar yang memuat rincian mengenai bidang tanah terkait.

Sebagai lembaga berwenang, BPN bertanggung jawab untuk menjamin adanya perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang berhak atas tanah tersebut. Hal ini diwujudkan melalui penerbitan sertipikat dengan fungsi sebagai bukti fisik atas

kepemilikan tanah yang sah di mata hukum. Sebelum sertipikat diterbitkan, Kantor Pertanahan Kota Semarang memiliki kewenangan dalam pengukuran batas bidang tanah untuk memastikan adanya kejelasan dan kepastian hukum atas tanah yang diukur. Ketentuan ini juga telah diatur secara tegas pada Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Kendati demikian, pada pelaksanaan praktiknya masih terdapat sejumlah tantangan dan hambatan yang dapat mempengaruhi terwujudnya jaminan kepastian hukum untuk pemilik tanah, meskipun sertipikat telah diterbitkan secara sah.

Mengacu pada Perkara Nomor: 062/G/2014/PTUN.SMG., diketahui bahwa Bambang Rudhianto dan Waspodo Yuliartono bertindak sebagai kuasa dari seluruh ahli waris almarhum Hari Soetjipto Notosudiro. Tanah yang disengketakan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 371 dengan luas 820 m<sup>2</sup> diterbitkan pada tanggal 19 November 1986. Objek tanah tersebut berlokasi di Jalan Siroyo - Gombel Lama RT. 26/RK. III (kini RT.003/RW.05), Kelurahan Jatingaleh (sekarang Tinjomoyo), Kecamatan Semarang Selatan (saat ini Banyumanik), Kotamadya Semarang, Provinsi Jawa Tengah, dan merupakan milik sah almarhum Hari Soetjipto Notosudiro yang telah diwariskan kepada dua orang anaknya, yaitu Bambang Rudhianto dan Waspodo Yuliartono. Permasalahan muncul ketika diketahui adanya klaim kepemilikan atas bidang tanah yang sama dari tiga pihak berbeda. Berdasarkan hasil mediasi yang telah berhasil dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang, ditemukan bahwa benar terdapat tiga sertipikat lain yang saling tumpang tindih dengan sertipikat atas nama almarhum Hari Soetjipto Notosudiro, yaitu:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2411/Tinjomoyo tercatat atas nama Siti Assiah;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2412/Tinjomoyo tercatat atas nama Hanna Dyah Sri Lestari;
3. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2413/Tinjomoyo tercatat atas nama Sigid Ady Pamungkas.

Saudara Bambang Rudhianto dan Saudara Waspodo Yuliartono bertindak selaku kuasa dari seluruh Ahli Waris Alm. Hari. Soetjipto Notosudiro merasa dirugikan atas Tindakan kekeliruan terhadap pengukuran dan pemetaan oleh Kantor Pertanahan

Kota Semarang maka dengan begitu, jelas bahwa Kantor Pertanahan Kota Semarang telah menimbulkan ketidakpastian hukum atas Sertipikat Saudara Bambang Rudhianto dan Saudara Waspodo Yulianto bertindak selaku kuasa dari seluruh Ahli Waris Alm. Hari. Soetjipto Notosudiro karena data yang ada menunjukkan adanya tumpang tindih kepemilikan serta adanya sertipikat ganda.

Berdasarkan ketentuan Pasal 25 di Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 mengenai Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, disebutkan bahwa Seksi Survei dan Pemetaan memiliki sejumlah tanggung jawab penting. Tugas-tugas tersebut meliputi pelaksanaan kegiatan pengukuran dan pemetaan terhadap bidang tanah maupun ruang, pengukuran serta pemetaan dasar, serta pemeliharaan terhadap kerangka dasar kadastral nasional. Selain itu, Seksi Survei dan Pemetaan juga berperan dalam kegiatan pengukuran batas administratif serta kawasan tertentu, survei dan pemetaan tematik yang berkaitan dengan bidang serta kawasan pertanahan dan ruang. Tidak hanya itu, unit ini juga bertanggung jawab dalam melakukan pembinaan terhadap tenaga teknis dan surveyor yang telah mengantongi lisensi resmi.

Jika terdapat kekeliruan dalam pengukuran pembuatan peta pendaftaran serta gambar ukur, maka dapat diubah dengan memperbaiki kesalahan tersebut. Seperti yang terdapat pada Pasal 41 Ayat (3) Peraturan Menteri Agraria No 16 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Agraria No 3 Tahun 2016 Tentang Pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang tertulis bahwa Apabila terbukti ada tindakan kekeliruan pada hasil pengukuran serta pemetaan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang maka Saudara Bambang Rudhianto dan Saudara Waspodo Yulianto berhak mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum sebagai dampak dari tindakan yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam pengukuran dan pemetaan tanah secara keliru dan tidak sama dengan di lapangan di mana itu diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat dituliskan beberapa rumusan masalah sebagi berikut:

1. Bagaimana Kantor Pertanahan dapat bertanggung jawab atas kekeliruan pengukuran

dan pemetaan batas tanah?

2. Apakah Kantor Pertanahan Kota Semarang dapat digugat atas perbuatan melawan hukum?

Penelitian yang dilakukan saat ini menggunakan penelitian hukum yang bersifat Normatif yaitu untuk mengetahui tanggung jawab kantor pertanahan atas kekeliruan dalam pengukuran dan pemetaan batas tanah milik Alm. Hari. Soetjipto Notosudiro yang diwariskan kepada Saudara Bambang Rudhianto dan Saudara Waspodu Yuliartono.

### Metode Penelitian

Penelitian yang dilakukan memanfaatkan metode penelitian hukum normatif dengan fokus pada analisis berbagai ketentuan dalam peraturan yang saat ini berlaku. Metode ini diterapkan untuk menelaah berbagai ketentuan hukum yang berkaitan dengan topik penelitian dengan tujuan memahami, menginterpretasikan, serta mengevaluasi bagaimana aturan-aturan tersebut diterapkan dalam konteks hukum yang dikaji.<sup>1</sup> Penelitian ini menggunakan:

1. Pendekatan Peraturan perundang-undangan

Penelitian hukum yang dimanfaatkan pada studi saat ini, merupakan penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan ini ditempuh melalui telaah terhadap sejumlah regulasi yang berkaitan langsung dengan isu pokok penelitian. Beberapa regulasi tersebut antara lain Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2016 yang merupakan perubahan atas Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 2016 mengenai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan. Selain itu, analisis juga dilakukan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta beberapa ketentuan dalam KUHPPerdata.

---

<sup>1</sup> Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum* (Unpam Press 2018).[55].

## 2. Pendekatan konseptual

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) pada penelitian ini dilaksanakan dengan melakukan analisis serta dengan memberikan kritik terhadap tanggung jawab Kantor Pertanahan atas kekeliruan pengukuran dan pemetaan batas tanah yang menimbulkan ketidakpastian dan kerugian bagi Saudara Bambang Rudhianto dan Saudara Waspodo Yuliartono dimana mereka mewaris tanah milik Alm. Hari. Soetjipto Notosudiro yang tumpang tindih.

### **Tugas Kantor Pertanahan pada Pelaksanaan Pengukuran dan Pemetaan Batas Tanah**

Pendaftaran tanah memegang peranan penting dalam penjaminan kepastian hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah. Hal ini sejalan dengan ketentuan yang tertuang dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menegaskan tentang pendaftaran tanah yang dilakukan guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Dalam konteks ini, pendaftaran dasar utama yang dapat digunakan oleh pemilik tanah dalam membuktikan haknya secara sah di hadapan hukum.

Lebih lanjut, menurut Urip Santoso, untuk mencapai tujuan tersebut diperlukan dua pendekatan utama. Pertama, perlu adanya peraturan hukum tertulis yang bersifat konsisten, terstruktur dengan jelas, lengkap, serta sejalan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Kedua, pelaksanaan pendaftaran tanah harus memberi akses informasi yang akurat bagi pemegang hak maupun pihak berkepentingan lainnya, seperti calon kreditur dan pembeli, agar mereka dapat memahami status hukum bidang tanah tertentu. Pendaftaran pada bidang tanah yang dimiliki juga memiliki posisi penting, yakni sebagai sarana pendukung pemerintah dalam menetapkan serta menjalankan kebijakan pertanahan secara efektif dan transparan.<sup>2</sup>

Adanya PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam konteks *rechtscadaster* (pendaftaran tanah) bertujuan guna memberi kepastian serta perlindungan hukum untuk para pemegang hak. Proses ini menghasilkan bukti yang dapat digunakan

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Kencana 2017).[277].

sebagai dasar hukum dalam bentuk buku tanah serta sertipikat tanah yang berisi salinan buku tanah dan surat-surat pengukurannya.<sup>3</sup> Berdasarkan Pasal 14 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 mengenai tahapan Pendaftaran Tanah khususnya pada saat pengukuran tanah yang harus diikuti yaitu:

1. Menyusun peta dasar untuk pendaftaran;
2. Menetapkan batas pada setiap bidang tanah yang akan di ukur;
3. Melakukan pengukuran bidang tanah dan melakukan proposes pemetaan bidang tanah serta menyusun peta pendaftaran;
4. Melakukan pencatatan tanah; dan
5. Menerbitkan surat pengukuran tanah.

Merujuk pada Pasal 1 Perpres Nomor 177 Tahun 2024 yang menyebutkan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan suatu lembaga pemerintah non-kementerian yang memiliki tanggung jawab dalam pelaksanaan urusan pemerintahan di sektor pertanahan. Dalam menjalankan perannya, BPN mengemban sejumlah fungsi utama yang dijabarkan dalam Pasal 4 regulasi yang sama. Adapun cakupan fungsi tersebut meliputi:

1. penyusunan serta penetapan kebijakan yang berkaitan dengan urusan pertanahan;
2. perumusan dan pelaksanaan kebijakan dalam bidang survei serta pemetaan pertanahan;
3. perumusan dan pelaksanaan kebijakan terkait penetapan hak atas tanah serta kegiatan pendaftaran tanah;
4. perumusan dan pelaksanaan kebijakan mengenai redistribusi tanah, pemberdayaan masyarakat atas tanah, penataan pertanahan yang disesuaikan dengan rencana tata ruang, serta pengelolaan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, kawasan perbatasan, dan wilayah tertentu lainnya.<sup>4</sup>

Pendaftaran tanah untuk masyarakat bertujuan agar dapat memberikan jaminan serta kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah. Negara Indonesia adalah negara yang menganut sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem publikasi negatif yang bertendensi positif. Sistem tersebut menggunakan pendaftaran hak, dengan adanya kepemilikan data fisik serta data yuridis atas tanah yang dimiliki. Kepemilikan ditandai dengan sertipikat yang terbukti benar selama tidak adanya penyanggahan yang

---

<sup>3</sup> Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah* (Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia 2005). [81]

<sup>4</sup> Meita Djohan Oe, 'Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah, Pranata Hukum' (2015) 1 Jurnal Ilmu Hukum.[64].

dikeluarkan pada kebenaran data tersebut.

Sistem publikasi negatif berunsur positif banyak digunakan di Negara Indonesia, tentunya memiliki kelebihan serta kelemahan. Kelebihan ketika sebuah negara menggunakannya ialah kepemilikan tanah adat akan menjadi lebih aman dan lebih terlindungi. Hal ini penting karena masih terdapat banyak tanah adat di Indonesia, yang jika tidak dilindungi maka akan membuat beberapa orang berniat untuk memanfaatkan hak atas tanah tersebut dengan melakukan pemalsuan data. Adapun adanya sistem publikasi negatif berunsur positif dapat mengakibatkan sertipikat tersebut dapat dibatalkan sehingga pemilik sebenarnya masih dapat dilindungi. Dibalik kelebihan yang dimiliki, sistem ini juga memiliki suatu kelemahan yaitu jika terdapat seseorang yang telah memiliki sertipikat hak atas tanah, ia masih berpotensi untuk mendapatkan gugatan terhadap sertipikat hak atas tanah yang dimiliki.<sup>5</sup>

Oleh karena itu, keberadaan Sertipikat memiliki peran penting serta menjadi suatu alat bukti yang sah guna menjamin kepastian serta perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan bahwa:

1. Sertipikat menjadi alat bukti hal sah, dan dapat dijadikan bukti kuat atas informasi fisik ataupun yuridis yang tercantum didalamnya, serta dipastikan bahwa informasi tersebut sesuai isi dari surat ukur serta buku tanah dari hak individu yang bersangkutan.
2. Apabila suatu bidang tanah dikeluarkan sertipikatnya secara sah atas nama perseorangan atau badan hukum yang memperoleh dan menguasai tanah tersebut dengan iktikad yang baik, maka pihak-pihak lain yang mengklaim hak atas tanah tersebut tidak dapat melakukan penuntutan hak atau memberikan gugatan apapun dalam waktu lima (5) tahun, dimulai dari penerbitan sertipikat.

Jaminan ini berarti bahwa pemilik tanah bisa diakui dan dilindungi oleh hukum sehingga terhindar dari pelanggaran prinsip keadilan dan sengketa kepemilikan yang

---

<sup>5</sup> Fina Ayu Safitri, Lita Tyesta ALW., Anggita Doramia Lumbanraja, 'Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif Dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang' (2020) 13 Notarius. [792].

mungkin terjadi. Melalui jaminan hukum yang jelas terhadap penduduk tumbuh harapan terciptanya keamanan dan keteraturan dalam kehidupan bermasyarakat.<sup>6</sup>

Kantor Pertanahan memiliki sebuah kewenangan untuk melakukan penerbitan terhadap sertipikat tanah. Adapun dalam pelaksanaannya, Kantor Pertanahan bertanggung jawab dalam tahap awal proses pendaftaran tanah sampai tahap akhir pengeluaran sertipikat tanah tersebut. Kantor pertanahan juga bertanggung jawab untuk memastikan bahwa sertipikat tanah yang diterbitkan tidak memiliki permasalahan apapun.<sup>7</sup>

Dalam proses pengukuran, kehadiran pemilik tanah yang berbatasan dengan bidang tanah yang diajukan menjadi keharusan guna menentukan batas tanah secara tepat. Penetapan batas ini dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemohon sertipikat dan pemilik tanah yang bersebelahan dengan pengawasan serta pengesahan dari pemerintah setempat untuk memastikan keabsahan dan kejelasan batas bidang tanah tersebut.<sup>8</sup>

Menurut pendapat Suryaningsih dan Zainuri, pelaksanaan atau implementasi pendaftaran tanah beserta proses penerbitan sertipikat sesuai dengan yang telah diatur pada Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat dijelaskan secara runtut sebagai berikut. Dimulai dengan pengumpulan serta pengolahan data berupa data fisik yang dilakukan dengan pelaksanaan kegiatan pengukuran serta pemetaan, kegiatan tersebut mencakup pembuatan peta dasar untuk keperluan pendaftaran, juga lengkap dengan penetapan batas-batas pada bidang tanah yang didaftarkan, lalu juga dilakukan pengukuran bidang tanah serta pemetaan tiap bidang-bidang tanah kembali, dan penyusunan peta pendaftaran. Selanjutnya dilakukan pembuatan daftar tanah beserta surat ukur. Setelah data fisik dihimpun, proses dilanjutkan dengan mengumpulkan serta mengolah data yuridis melalui tahapan pemberitahuan hasil data fisik dan yuridis, pengesahan keduanya, serta pembuktian hak atas tanah tersebut. Setelah seluruh

---

<sup>6</sup> *Ibid.*[298].

<sup>7</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah danPendaftarannya* (Sinar Gafika 2012).[82].

<sup>8</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah* (Kencana Prenada Media Grup 2007).[38].

data lengkap dan sah, maka dilakukan penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan yuridis, serta penyimpanan daftar umum dan dokumen-dokumen terkait. Seluruh proses penerbitan sertipikat tersebut mengikuti ketentuan yang sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan tujuan agar pemilik tanah dapat memberikan bukti bahwa tanah tersebut merupakan haknya. Hal tersebut menunjukkan bahwa sertipikat memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sesuai dengan apa yang telah ditegaskan pula dalam Pasal 19 UUPA.<sup>9</sup> Efektivitas penerbitan sertipikat tanah dalam menjamin kepastian serta perlindungan hukum masih menjadi perdebatan. Meskipun penerbitan sertipikat menunjukkan bahwa proses kadaster telah dilakukan, masih timbul pertanyaan tentang kebenaran perlindungan hak atas tanah dengan adanya kepemilikan sertipikat atautkah hanya menjadi menjadi bukti fisik kepemilikan.<sup>10</sup>

### **Kewajiban Badan Pertanahan Nasional Terhadap Tindakan Melawan Hukum yang Mengakibatkan Kerugian akibat Kelalaian dalam Pengukuran Batas Tanah**

Tindakan hukum yang tercatat melalui Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan bahwa setiap individu yang melakukan perlawanan terhadap hukum sehingga menyebabkan adanya kerugian bagi pihak-pihak lain wajib bertanggung jawab dengan memberikan ganti rugi yang disebabkan kesalahan merupakan akibat dari kerugian tersebut, tindakan tersebut bukan Cuma berlawanan dengan undang-undang atau tidak melaksanakan tugas berdasarkan peraturan yang disebabkan kelalaian tapi tindakan melawan hukum yaitu aksi dari seseorang yang melakukan tindakan yang melawan atau melanggar hukum.<sup>11</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1365 KUHP, sebuah tindakan dapat dikategorikan sebagai pelanggaran hukum dalam ranah hukum perdata apabila memenuhi beberapa

---

<sup>9</sup> Suryaningsih, Zainuri, 'Proses Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah' (2021) 8 Jurnal Jendela Hukum.[9-10].

<sup>10</sup> Maryani Ulfyah, Edith Ratna M.S., 'Perlindungan Hukum Pemilik Sertipikat Titik Koordinat Tanah Berbeda Dengan Tertera di Sertipikat' (2024) 17 Notarius.[100].

<sup>11</sup> Kadek Hennie Yulianingrum dan Agung Sri Indrawati, 'Kepemilikan Hak Atas Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Kasus Perdata Nomor 96/PDT.G/2019/PN.Amp' (2021) 9 Jurnal Kertha Desa.[2-3].

unsur yang terkait yaitu:<sup>12</sup>

1. Perbuatan Melawan Hukum

Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan kesalahan pada pengukuran dan pemetaan batas tanah yang menimbulkan tumpang tindih pada tanah milik Alm. Hari. Soetjipto Notosudiro yang diwariskan kepada Saudara Bambang Rudhianto dan Saudara Waspodo Yuliantono. Dimana kesalahan pengukuran dan pemetaan batas tanah merugikan Saudara Bambang Rudhianto dan Saudara Waspodo Yuliantono atas tanah waris milik Alm. Hari. Soetjipto Notosudiro

2. Terjadinya kekeliruan atau kesalahan yang berasal dari pihak yang melakukan tindakan

Tindakan yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang menimbulkan kekeliruan pada pengukuran dan pemetaan batas tanah milik Alm. Hari. Soetjipto Notosudiro yang diwariskan kepada Saudara Bambang Rudhianto dan Saudara Waspodo Yuliantono di mana tindakan kekeliruan yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang memicu terjadinya tumpang tindih dengan:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2411/Tinjomoyo tercatat atas nama Siti Assiah
2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2412/Tinjomoyo tercatat atas nama Hanna Dyah Sri Lestari
3. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2413/Tinjomoyo tercatat atas nama Sigid Ady Pamungkas

3. Terdapat keterkaitan kausal antara tindakan yang dilakukan dengan dampak.

Kantor Pertanahan Kota Semarang melakukan tindakan kekeliruan pada pengukuran dan pemetaan batas tanah milik Alm. Hari. Soetjipto Notosudiro yang sekarang diwaris oleh Saudara Bambang Rudhianto dan Saudara Waspodo Yuliantono yang memicu terjadinya tumpang tindih dengan tanah milik:

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2411/Tinjomoyo tercatat atas nama Siti Assiah
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2412/Tinjomoyo tercatat atas nama Hanna Dyah Sri Lestari

---

<sup>12</sup> Indah Sari, 'Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata', (2020) 11 Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara.[67-69].

- c. Sertipikat Hak Milik Nomor : 2413/Tinjomoyo tercatat atas nama Sigid Ady Pamungkas

Meskipun Pasal 1365 KUHPerdara pada dasarnya mengatur tentang tindakan yang bertentangan dengan hukum, pembuat Undang-Undang sengaja tidak memberikan definisi eksplisit mengenai hal tersebut. Sebaliknya, mereka menyerahkan pemaknaannya kepada para ahli hukum dan praktik peradilan. Dengan perumusan semacam ini, diharapkan ketentuan tersebut dapat mencakup berbagai permasalahan yang luas, baik yang ada pada saat aturan disusun maupun permasalahan yang dapat terjadi dimasa yang akan datang. Pendekatan tersebut terbukti efektif, karena memberikan keleluasaan bagi hakim dalam menciptakan hukum yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat pada zamannya.<sup>13</sup>

Salah satu contoh yang menimbulkan terjadinya perbuatan melawan hukum sengketa pertanahan ialah Pembangunan secara tidak sah tanpa ada perizinan dari pemilik hak milik atas tanah. Tanah sebagai benda tak bergerak, termasuk sebagai kebutuhan dasar dalam kehidupan sehari-hari masyarakat. Bagi pemerintah, tanah memiliki peran penting dalam pembangunan berbagai sarana yang mendukung kesejahteraan dan kepentingan umum.<sup>14</sup>

Perbedaan antara data fisik yang tercantum dalam sertipikat dengan kondisi aktual di lapangan tidak terjadi secara tiba-tiba atau tanpa sebab. Ada faktor-faktor yang menjadi pemicu latar belakang munculnya kesalahan tersebut. Salah satunya adalah kesalahan yang timbul dalam proses observasi atau pengukuran. Seorang petugas ukur harus memahami bahwa hasil yang diperoleh dari proses tersebut tidak selalu bersifat mutlak atau sepenuhnya identik dengan kondisi riil di lapangan.

Salah satu potensi kesalahan dapat bersumber dari alat yang digunakan. Tingkat ketelitian alat ukur yang berbeda-beda dalam praktiknya dapat menyebabkan terjadinya perbedaan hasil pengukuran antara data fisik dalam sertipikat dan data yang ditemukan secara langsung di lapangan.

---

<sup>13</sup> Sari Murti Widiyastuti, *Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata* (Penerbit Cahaya Atma Pustaka 2020).[24].

<sup>14</sup> Rizky Reza Pahlevi, Zulfri Diane Zaini, dan Recca Ayu Hapsari, 'Analisis Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah' (2021) 5 Pagaruyang Law Jurnal.[19].

Selain itu, unsur sumber daya manusia juga memegang peranan penting. Ketidakhati-hatian petugas ukur dari ATR/BPN kerap menjadi penyebab kesalahan dalam proses pengukuran. Oleh karena itu, diperlukan kompetensi serta ketelitian yang tinggi dari petugas terkait dalam menjalankan tugasnya.

Faktor berikutnya terletak pada pengolahan hasil pengukuran. Ketidaksesuaian ini bisa timbul akibat metode pengolahan data ukur yang masih dilakukan secara manual. Hingga kini, belum tersedia sistem basis data yang terintegrasi secara menyeluruh untuk keperluan pemetaan bidang tanah. Hal ini berdampak pada banyaknya bidang tanah bersertipikat yang dimiliki, namun belum terdokumentasikan dalam sistem pemetaan yang sistematis dan akurat.

Di samping itu, kondisi alam dan lingkungan tempat bidang tanah berada turut mempengaruhi akurasi data. Keadaan geografis serta karakteristik lokasi objek tanah dapat menjadi salah satu faktor utama perbedaan data fisik antara sertipikat dan kondisi sebenarnya di lapangan.<sup>15</sup>

Apabila tindakan yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang mengakibatkan kerugian terhadap pihak pemegang hak yang disebabkan oleh tindakan kelalaian dalam melakukan pengukuran batas tanah maka tindakan tersebut dapat dinyatakan tindakan kerugian dan dapat diminta ganti rugi atas kerugian yang dialami oleh pemegang hak dimana dalam pasal 1365 KUHPerdara diatur bahwa jika terdapat individu yang melakukan perlawanan terhadap hukum sehingga mengakibatkan kerugian bagi pihak lain memiliki kewajiban untuk memberikan kompensasi atas kerugian yang terjadi.

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) membuka ruang bagi beberapa bentuk tuntutan apabila seseorang melakukan perbuatan melawan hukum.<sup>16</sup> Salah satu bentuk pertanggungjawaban tersebut ialah ganti rugi berbentuk uang. Dalam konteks ini, pihak yang masih menguasai bidang tanah yang secara hukum

---

<sup>15</sup> Mutiara Rezki Saputri, Khairul Aswadi, Novie Afif Mauludin, 'Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Terhadap Perbedaan Data Fisik di Sertipikat Dengan di Lapangan (studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat)' (2024) 3 *Unizar Recht Journal*. [496].

<sup>16</sup> Livya Asifah Magfira Ngabito, Nirwan Junus, Nurul Fazri Elfikri, 'Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Di Desa Pilohayanga)' (2024) 1 *Jurnal Ilmu pertahanan, Politik dan Hukum Indonesia*. [61].

tidak lagi menjadi miliknya, berkewajiban memberikan kompensasi finansial. Besaran nilai kerugian dihitung berdasarkan dampak nyata yang ditimbulkan, kemudian diserahkan kepada pihak-pihak yang dirasa dirugikan, dalam konteks ini yaitu ahli waris dari pemilik yang sah.

Selain itu, bentuk ganti kerugian juga dapat diberikan dalam bentuk natura, yakni pemulihan terhadap keadaan semula sebelum terjadi pelanggaran hukum. Berdasarkan perkara yang telah dipaparkan sebelumnya, diketahui bahwa kedua pihak telah mencapai kesepakatan untuk saling menukar tanah mereka. Namun, salah seorang pihak kemudian melakukan tindakan yang melawan hukum dengan kembali menguasai tanah yang telah ditukarkan, tanpa dasar hak yang sah. Dalam kondisi tersebut, pihak yang bersalah diwajibkan mengembalikan tanah tersebut kepada pemilik semula sebagai bentuk ganti rugi *natura*. Proses pengembalian ini dilakukan melalui persetujuan bersama yang dituangkan dalam berita acara resmi.

## Kesimpulan

Kantor Pertanahan Kota Semarang bertanggung jawab atas tindakan kekeliruan yang menimbulkan tumpang tindih pada tanah milik Alm. Hari. Soetjipto Notosudiro yang diwariskan kepada Saudara Bambang Rudhianto dan Saudara Waspodo Yulianto dengan 3 bidan tanah lain yaitu: Sertipikat Hak Milik Siti Assiah, Hanna Dyah Sri Lestari, dan Sigid Ady Pamungkas. Saudara Bambang Rudhianto dan Saudara Waspodo Yulianto dapat menuntut Kantor Pertanahan Kota Semarang atas perbuatan melawan hukum, dengan meminta ganti rugi berbentuk uang atau juga dapat meminta ganti pengembalian keadaan seperti semula.

## Daftar Bacaan

### Buku

Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum* (Unpam Press 2018).

Hutagalung AS, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah* (Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia 2005).

Santoso U, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah* (Kencana Prenada Media Grup 2007).

Santoso U, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Kencana 2017).

Sutedi A, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Sinar Gafika 2012).

Widiyastuti SM, *Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata* (Penerbit Cahaya Atma Pustaka 2020).

### **Jurnal**

Djohan Oe M. 'Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Dalam Pendaftaran Tanah Pranata Hukum' (2015) 64 *Jurnal Ilmu Hukum* 1.

Gusmara GR, Subekti R, Maharani AEP, 'Analisis Perlindungan Hukum Atas Pendaftaran Tanah dengan Sistem Publikasi Negatif yang Berlaku di Indonesia' (2023) 2 *Jurnal Hukum Bisnis* 2.

Ngabito LAM, Junus N, Elfikri NF, 'Tuntutan Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Di Desa Pilohayanga)' (2024) 1 *Jurnal Ilmu pertahanan, Politik dan Hukum Indonesia*.

Pahlevi RR, Zaini ZD, dan Hapsari RA, 'Analisis Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah' (2021) 5 *Pagaruyang Law Journal*.

Saputri MR, Aswadi K, Mauludin NA, 'Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Terhadap Perbedaan Data Fisik di Sertipikat Dengan di Lapangan (studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat)' (2024) 3 *Unizar Recht Journal*.

Sari I, 'Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata' (2020) 11 *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*.

Suryaningsih, Zainuri, 'Proses Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah' (2021) 8 *Jurnal Jendela Hukum*.

Ulfiyah M, Ratna M.S. E, 'Perlindungan Hukum Pemilik Sertipikat Titik Koordinat Tanah Berbeda Dengan Tertera di Sertipikat' (2024) 17 *Notarius*.

Yulianingrum KH dan Indrawati AS, 'Kepemilikan Hak Atas Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Kasus Perdata Nomor 96/PDT.G/2019/PN.Amp' (2021) 9 *Jurnal Kertha Desa*.

### **Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria No 16 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Menteri Agraria No 3 Tahun 2016 Tentang Pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

**How to cite:** Enrico Tambunan, 'Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Atas Perbuatan Melawan Hukum Dalam Kelalaian Pengukuran dan Pemetaan Batas Tanah' (2025) 8 Notaire.