

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG DIRUGIKAN ATAS KETIDAKSESUAIAN LUAS TANAH DALAM AKTA JUAL BELI DI SULAWESI UTARA¹

Oleh :
Giovano Indra Worang²
Roy Ronny Lembong³
Sarah D. L. Roeroe⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman tentang bagaimana hukum melindungi pihak yang dirugikan akibat adanya ketidaksesuaian antara luas tanah yang tercantum dalam akta jual beli dengan kondisi lapangan di Sulawesi Utara dan untuk mengetahui upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan dalam menyelesaikan permasalahan ketidaksesuaian luas tanah tersebut. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Penyelesaian masalah akibat ketidaksesuaian luas tanah dalam akta jual beli di Sulawesi Utara menunjukkan pentingnya kepastian hukum bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah. Berdasarkan penelitian hukum normatif, ketidaksesuaian luas tanah termasuk dalam bentuk ketidaksesuaian objek perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Pihak yang dirugikan, terutama pembeli, 2. Ketidaksesuaian luas tanah dalam akta jual beli pada dasarnya merupakan bentuk ketidaksesuaian objek perjanjian yang berpotensi menimbulkan sengketa keperdataan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai syarat sah perjanjian, serta dapat pula berimplikasi pada *wanprestasi* atau perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dapat diklasifikasikan menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

Kata Kunci : *akte jual beli, ketidaksesuaian luas tanah, Sulawesi utara*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Penelitian ini mengangkat topik mengenai Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Atas Ketidaksesuaian Luas Tanah Dalam Akta Jual Beli di Sulawesi Utara. Jual beli tanah harus

dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disebut dengan (PPAT) yang bertugas untuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah. Pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan asas sederhana, aman, dan terjangkau. Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai sosial dan ekonomi tinggi dalam kehidupan masyarakat. Sebagai kebutuhan dasar manusia, tanah berfungsi tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai sarana untuk kegiatan ekonomi, sosial, serta investasi jangka panjang. Oleh karena itu, setiap transaksi yang berhubungan dengan tanah, gkhususnya jual beli, harus dilaksanakan berdasarkan prinsip kehati-hatian dan kepastian hukum. Salah satu instrumen penting dalam transaksi tersebut adalah Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti otentik atas terjadinya peralihan hak atas tanah antara penjual dan pembeli. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa pengertian PPAT adalah “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”. Pembuatan AJB harus memenuhi syarat-syarat perjanjian jual beli tanah, yang perlu diperhatikan terutama objek dan subyeknya.⁵ Pertanahan merupakan salah satu sektor vital dalam pembangunan nasional, baik dari aspek hukum, ekonomi, maupun sosial. Di Indonesia, penggunaan dan pengelolaan tanah masih sering diwarnai oleh permasalahan administratif, salah satunya adalah ketidaksesuaian data luas tanah antara dokumen tradisional (seperti girik, letter C, atau register desa) dengan hasil pengukuran resmi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Salah satu kasus yang cukup menonjol terjadi pada tahun 2021, melibatkan transaksi tanah di wilayah Kecamatan Tomohon Selatan, antara seorang warga bernama “L” sebagai pembeli dan “M” sebagai penjual. Dalam kasus tersebut, akta jual beli yang dibuat oleh PPAT menunjukkan luas tanah sebesar 750 m², sedangkan hasil pengukuran ulang oleh BPN setelah transaksi menunjukkan bahwa luas sebenarnya hanya 680 m². Perbedaan 70 m² ini menimbulkan kerugian materil bagi pembeli, karena harga tanah dihitung berdasarkan total luas yang tercantum dalam akta. Pembeli kemudian mengajukan gugatan perdata ke

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711010789

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Florianus SP Sangsun, Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah, Jakarta, Visi Media, 1998, hlm. 18.

Pengadilan Negeri Tomohon dengan dalil *wanprestasi* dan kelalaian PPAT dalam memastikan keabsahan data sebelum pembuatan akta

Fenomena ini menunjukkan adanya kesenjangan antara sistem pendaftaran tanah secara adat atau administratif desa dengan sistem pertanahan nasional yang berbasis koordinat dan teknologi. Banyak masyarakat yang masih mengandalkan pengukuran secara manual oleh perangkat desa, tanpa memiliki bukti ukur yang akurat dan terdokumentasi dengan baik. Di sisi lain, proses pengukuran ulang oleh BPN terkadang dilakukan tanpa verifikasi lapangan yang melibatkan pemilik, tetangga batas, dan perangkat desa, sehingga menghasilkan data yang berbeda dari kenyataan awal. Permasalahan ini menjadi penting untuk dikaji lebih dalam, karena Menyentuh hak atas tanah sebagai bagian dari hak asasi manusia dan sumber kehidupan. Berimplikasi pada kepastian hukum, ekonomi, dan sosial, terutama di daerah-daerah berkembang seperti Sulawesi Utara.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penyelesaian masalah oleh pihak yang merasa dirugikan akibat ketidaksesuaian luas tanah, baik melalui jalur hukum maupun alternatif penyelesaian sengketa?
2. Bagaimana pengaturan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat ketidaksesuaian luas tanah dalam akta jual beli di sulawesi utara ?

C. Metode Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif.

PEMBAHASAN

A. Penyelesaian Masalah Terhadap Pihak Yang Merasa Dirugikan Akibat Ketidaksesuaian Luas Tanah Dalam Akta Jual Beli Di Sulawesi Utara

Penyelesaian masalah terhadap pihak yang merasa dirugikan akibat ketidaksesuaian luas tanah dalam akta jual beli merupakan perwujudan dari asas kepastian hukum dan keadilan dalam hukum perdata. Sengketa mengenai luas tanah dalam akta jual beli pada dasarnya timbul karena terdapat perbedaan antara luas tanah yang disebutkan dalam akta jual beli dengan luas tanah yang sesungguhnya di lapangan. Perbedaan tersebut bisa terjadi karena kesalahan pengukuran, kelalaian dalam pencantuman data oleh Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT), atau karena adanya perubahan fisik lahan yang tidak diperbarui dalam data administrasi pertanahan.

Dalam sistem hukum Indonesia, jual beli tanah termasuk dalam ranah hukum perdata, karena merupakan hubungan hukum antara dua subjek hukum yang didasarkan pada kesepakatan (perjanjian). Hal ini diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan demikian, setiap pelaksanaan jual beli, termasuk jual beli tanah, harus dilandasi dengan prinsip kesepakatan yang sah dan kejelasan mengenai objek yang diperjual belikan.

Apabila luas tanah yang tertulis dalam akta jual beli ternyata tidak sesuai dengan luas sebenarnya, maka dapat dikatakan telah terjadi ketidaksesuaian terhadap objek perjanjian. Hal ini berarti salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu mengenai “suatu hal tertentu”, tidak terpenuhi secara sempurna.⁶

Pihak pembeli yang merasa dirugikan memiliki dasar hukum untuk menuntut ganti kerugian atau pembatalan perjanjian karena tidak terpenuhinya prestasi sebagaimana mestinya. Secara normatif, hubungan hukum dalam jual beli tanah terjadi sejak adanya kesepakatan dan dibuatnya akta jual beli (AJB) di hadapan PPAT. AJB berfungsi sebagai alat bukti otentik yang membuktikan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Akan tetapi, kekuatan pembuktian AJB tersebut bergantung pada kebenaran materil dari data yang dicantumkan di dalamnya. Bila data luas tanah tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, maka meskipun AJB bersifat otentik secara formal, isinya dapat dipersoalkan secara materiil.⁷

Ketidaksesuaian luas tanah yang terjadi dalam akta jual beli dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak, terutama bagi pembeli. Pembeli yang beritikad baik telah membayar harga sesuai luas yang tercantum dalam akta, namun setelah dilakukan pengukuran ulang oleh Kantor Pertanahan ternyata luas sebenarnya lebih kecil dari yang tercantum dalam akta, maka secara hukum pembeli telah dirugikan. Dalam hal ini, prinsip itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menjadi penting, di mana perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad

⁶ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2019), hlm. 89.

baik oleh para pihak.⁸ Menurut Peter Mahmud Marzuki, hukum perdata tidak hanya mengatur hak dan kewajiban antara para pihak, tetapi juga menyediakan mekanisme penyelesaian ketika terjadi pelanggaran terhadap hak salah satu pihak.⁷ Oleh karena itu, penyelesaian sengketa akibat ketidaksesuaian luas tanah dapat ditempuh dengan dua pendekatan utama, yaitu pendekatan nonlitigasi (musyawarah, mediasi, atau klarifikasi administratif di Kantor Pertanahan) dan pendekatan litigasi (melalui pengadilan).⁹

Dalam kasus jual beli tanah, apabila penjual tidak menyerahkan tanah dengan luas sebagaimana tercantum dalam akta, maka ia dapat dianggap telah melakukan wanprestasi. Pihak pembeli dapat menuntut pemenuhan perjanjian secara proporsional, yaitu menyesuaikan harga dengan luas tanah sebenarnya, atau pembatalan perjanjian disertai ganti kerugian. Di sisi lain, perbuatan melawan hukum dapat terjadi apabila ketidaksesuaian luas tanah disebabkan oleh adanya tindakan curang atau manipulatif dari pihak penjual dalam memberikan informasi mengenai luas tanah. Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, setiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang bersalah untuk mengganti kerugian tersebut.¹⁰ Oleh karena itu, pembeli yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi atas dasar PMH apabila terbukti penjual telah memberikan keterangan palsu atau menyesatkan mengenai luas tanah yang diperjualbelikan.

Penyelesaian semacam ini mencerminkan prinsip perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik dalam transaksi perdata. Perlindungan hukum tidak hanya diberikan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga oleh aparat penegak hukum dan lembaga yang berwenang di bidang pertanahan.¹¹ Dalam hal ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran administratif penting dalam memastikan keakuratan data fisik dan yuridis tanah, sehingga potensi sengketa akibat perbedaan luas tanah dapat diminimalisir.

Tanggung jawab perdata dalam sengketa akibat ketidaksesuaian luas tanah dalam akta jual beli pada dasarnya berpijak pada konsep pertanggungjawaban kontraktual (*wanprestasi*) dan nonkontraktual (perbuatan melawan hukum).

⁸ Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 134

¹⁰ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

¹¹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 27.

¹² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2018), hlm. 47.

Keduanya diatur dalam KUH Perdata dan menjadi dasar bagi hakim dalam menentukan bentuk ganti rugi yang layak bagi pihak yang dirugikan. Dalam kasus jual beli tanah, tanggung jawab perdata dapat muncul apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana tercantum dalam perjanjian. Menurut R. Subekti, wanprestasi dapat terjadi dalam empat bentuk, yaitu: tidak melakukan apa yang disanggupi, melaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya, terlambat melaksanakan, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.¹² Dengan demikian, apabila penjual tidak menyerahkan tanah dengan luas sebagaimana diperjanjikan, maka ia dapat dikategorikan telah melakukan *wanprestasi*.

Pembeli memiliki beberapa pilihan hukum (*rechtsmiddelen*) untuk menuntut haknya, yaitu : Menuntut pemenuhan perjanjian (*nakoming*) sesuai isi akta, Menuntut ganti rugi (*schadevergoeding*), Menuntut pembatalan perjanjian (*ontbinding*) atau Kombinasi dari pemenuhan dan ganti rugi.¹³ Pilihan tersebut diatur dalam Pasal 1267 KUH Perdata yang memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pelaksanaan perjanjian, pembatalan, dan ganti rugi. Dalam praktik peradilan, hakim biasanya mempertimbangkan proporsionalitas antara kerugian yang dialami dengan tindakan pihak yang bersalah. Misalnya, jika perbedaan luas tanah masih dalam batas wajar akibat kesalahan pengukuran teknis, maka hakim cenderung menetapkan ganti rugi berupa penyesuaian harga, bukan pembatalan perjanjian.¹⁴ Namun, apabila terdapat bukti bahwa penjual mengetahui ketidaksesuaian luas tanah tetapi tetap mencantumkan data yang salah dalam akta, maka tindakannya dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Dalam hal ini, Pasal 1365 KUH Perdata berlaku, yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian mewajibkan pelaku untuk mengganti kerugian tersebut.¹⁵

Perbedaan luas tanah sering kali melibatkan unsur sengketa hak, sehingga penyelesaiannya tidak dapat hanya dilakukan secara administratif, melainkan harus disertai dengan penetapan hukum melalui putusan pengadilan.¹⁶ Oleh karena itu, dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, penyelesaian sengketa perdata dan administratif

¹³ Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2019), hlm. 133.

¹⁵ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

¹⁶ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 165.

sering kali berjalan berdampingan, di mana hasil pengadilan menjadi dasar bagi perubahan data pertanahan oleh BPN. Dalam setiap proses penyelesaian, asas kepastian hukum dan keadilan substantif harus diutamakan. Kepastian hukum diperlukan agar hak atas tanah memiliki dasar hukum yang kuat dan tidak mudah digugat di kemudian hari, sementara keadilan substantif menjamin agar tidak ada pihak yang dirugikan secara tidak proporsional akibat kesalahan administratif. Prinsip ini sejalan dengan pendapat Philipus M. Hadjon, yang menyatakan bahwa perlindungan hukum terhadap warga negara harus diwujudkan baik secara preventif maupun represif, tergantung pada posisi dan bentuk kerugiannya.¹⁷

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dalam penyelesaian sengketa akibat ketidaksesuaian luas tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran yang sangat strategis. Keduanya merupakan unsur pelaksana hukum pertanahan yang berfungsi untuk menjamin tertib administrasi serta kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah. PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.¹⁸ Dalam konteks jual beli tanah, PPAT bertanggung jawab memastikan bahwa data fisik (seperti luas, batas, dan lokasi) serta data yuridis (seperti status hak dan identitas pemilik) telah sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT, setiap PPAT wajib melakukan pemeriksaan terhadap sertifikat tanah di Kantor Pertanahan sebelum pembuatan akta.¹⁹ Pemeriksaan ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahan informasi mengenai luas tanah yang dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari. Apabila PPAT laalai melakukan pemeriksaan, maka akta yang dibuatnya dapat digugat secara perdata karena dianggap mengandung cacat hukum materiil. Kewajiban PPAT tidak berhenti pada pembuatan akta semata, tetapi juga mencakup kewajiban untuk memberikan penjelasan yang benar dan lengkap

kepada para pihak tentang isi akta yang akan ditandatangani.²⁰ Dengan demikian, PPAT tidak hanya bertindak sebagai pencatat transaksi, melainkan juga sebagai pengawas yang menjamin keabsahan dan kejujuran dalam setiap proses peralihan hak.

Namun, dalam praktik di berbagai daerah, termasuk di Sulawesi Utara, sering ditemukan kasus di mana PPAT hanya mengandalkan data yang diserahkan oleh pihak penjual tanpa melakukan verifikasi lapangan. Kondisi ini berpotensi menimbulkan perbedaan antara data dalam akta dengan fakta lapangan. Dalam hal demikian, PPAT dapat dimintai tanggung jawab perdata apabila terbukti bahwa kelalaianya mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak. Menurut Andi Hamzah, tanggung jawab PPAT dalam kasus seperti ini termasuk dalam kategori tanggung jawab karena kelalaian (*culpa*), di mana pejabat umum dapat dimintai pertanggungjawaban apabila tidak menjalankan kewajibannya sesuai standar kehati-hatian yang seharusnya dilakukan.²¹ Maka dari itu, PPAT memiliki tanggung jawab moral dan hukum untuk memastikan setiap akta yang dibuat benar secara administratif dan sesuai fakta di lapangan.

Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga pemerintah yang mengurus administrasi pertanahan memiliki peran sentral dalam mencegah dan menyelesaikan sengketa tanah, termasuk yang berkaitan dengan ketidaksesuaian luas tanah. BPN berwenang melakukan pengukuran ulang tanah, klarifikasi data pertanahan, dan penerbitan rekomendasi penyelesaian dalam kasus sengketa.²² Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, BPN dapat memediasi para pihak yang bersengketa dengan melibatkan unsur pemerintah daerah serta tokoh masyarakat. Mediasi ini bertujuan untuk mencapai penyelesaian damai tanpa harus melalui proses pengadilan, terutama jika akar masalahnya bersifat administratif. Selain itu, BPN memiliki kewenangan untuk melakukan pembetulan data pendaftaran tanah apabila ditemukan kesalahan hasil pengukuran. Ketentuan ini tercantum dalam

¹⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 32.

¹⁸ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT.

²⁰ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2017), hlm. 74.

²¹ Andi Hamzah, *Tanggung Jawab Pejabat Umum dalam Pembuatan Akta Otentik*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2019), hlm. 117.

²² Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Pasal 110 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.²³ Dengan demikian, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan permohonan koreksi terhadap luas tanah yang tercantum dalam sertifikat. Namun, apabila kesalahan tersebut berujung pada perselisihan hak, maka BPN hanya dapat bertindak setelah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht). Hal ini menunjukkan bahwa peran BPN dalam penyelesaian sengketa lebih bersifat administratif dan mediatif, bukan yudikatif.

Sinergi antara PPAT dan BPN

Hubungan antara PPAT dan BPN bersifat saling melengkapi, PPAT berperan dalam tahap awal transaksi peralihan hak, sementara BPN berperan pada tahap pendaftaran dan validasi data tanah. Jika kedua institusi ini bekerja sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan integritas, maka potensi terjadinya sengketa akibat ketidaksesuaian luas tanah dapat diminimalisir. Di Sulawesi Utara, BPN dan PPAT telah bekerja sama dalam menerapkan sistem validasi elektronik data akta tanah melalui program *Sentralisasi Informasi Pertanahan* yang mulai dikembangkan sejak 2020.²⁴ Tujuannya adalah agar setiap data luas tanah yang dicantumkan dalam akta dapat langsung diverifikasi dengan data fisik di sistem BPN. Meski program ini masih dalam tahap pengembangan, langkah tersebut mencerminkan upaya konkret pemerintah dalam menciptakan transparansi dan kepastian hukum pertanahan.

Dalam jual beli tanah, perlindungan hukum preventif dapat diwujudkan melalui prosedur verifikasi dan validasi data pertanahan sebelum pembuatan akta. PPAT wajib memastikan bahwa data luas tanah yang terdapat dalam sertifikat telah benar dan sesuai dengan keadaan fisik di lapangan.²⁵ Pihak pembeli juga berhak meminta salinan peta bidang tanah atau hasil ukur resmi dari BPN sebelum transaksi dilaksanakan. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menegaskan bahwa pemerintah menjamin kepastian hukum melalui pendaftaran tanah. Apabila ketidaksesuaian luas tanah baru diketahui setelah akta jual beli ditandatangani, maka perlindungan hukum yang diberikan bersifat

represif. Bentuk perlindungan hukum represif dalam hukum perdata dapat berupa gugatan perdata, baik atas dasar wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini, pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi, pembatalan akta jual beli, atau perbaikan isi akta apabila terbukti bahwa kesalahan tersebut timbul karena kelalaian pihak lain. Ganti rugi dalam perkara seperti ini dapat berupa ganti rugi materil (nilai kerugian atas selisih luas tanah) maupun ganti rugi immateril (kerugian akibat kehilangan hak kepemilikan atau ketidaknyamanan yang timbul). Pengadilan dapat memerintahkan pihak penjual untuk mengembalikan sebagian uang pembelian atau memerintahkan pengukuran ulang agar diperoleh data yang benar. Dalam beberapa putusan, hakim juga dapat menyatakan bahwa akta jual beli tidak memiliki kekuatan hukum apabila terbukti mengandung cacat materil yang signifikan.²⁶

Perlindungan hukum juga mencakup upaya rehabilitasi hak kepemilikan, yaitu pengembalian keadaan seperti semula atau sebagaimana mestinya. Dalam hal terdapat kekeliruan administratif pada sertifikat tanah, BPN dapat melakukan perbaikan atau pembetulan data pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 110 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.²⁷

Proses ini dilakukan atas dasar permohonan pihak yang berkepentingan disertai bukti-bukti yang sah, seperti hasil pengukuran ulang atau keterangan PPAT. Dalam kerangka sistem hukum nasional, bentuk perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan juga sejalan dengan asas itikad baik yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah harus bertindak dengan itikad baik sejak awal proses hingga penyelesaian transaksi. Jika salah satu pihak terbukti bertindak tidak jujur atau menyembunyikan informasi terkait luas tanah yang sebenarnya, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban perdata atas kerugian yang ditimbulkan. Dalam konteks praktik di Sulawesi Utara, perlindungan hukum represif sering kali diwujudkan melalui mediasi di pengadilan (*court-annexed mediation*) sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.²⁸

²³ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²⁴ Kementerian ATR/BPN, *Laporan Kinerja Tahun 2023*, (Jakarta: ATR/BPN, 2024), hlm. 58.

²⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT.

²⁶ Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 234/Pdt.G/2018/PN.Sby.

²⁷ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997.

²⁸ Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Mekanisme ini memberikan kesempatan bagi pihak yang dirugikan untuk memperoleh keadilan tanpa harus menempuh proses litigasi yang panjang dan mahal. Selain melalui pengadilan, perlindungan hukum juga dapat dilakukan melalui lembaga alternatif penyelesaian sengketa (ADR) seperti lembaga arbitrase atau lembaga mediasi non-pemerintah yang diakui oleh negara.²⁹ Meskipun jarang digunakan dalam kasus tanah perorangan, mekanisme ini menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia membuka ruang luas bagi pencarian keadilan yang fleksibel dan efisien.

B. Pengaturan Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Akibat Ketidaksesuaian Luas Tanah Dalam Akta Jual Beli Di Sulawesi Utara

Pengaturan mengenai perlindungan hukum dalam konteks perjanjian jual beli tanah diatur secara normatif dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 1320 KUHPerdata, suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal.³⁰ Ketidaksesuaian luas tanah dalam akta jual beli termasuk dalam unsur objek perjanjian, sehingga apabila objek yang diperjanjikan tidak sesuai dengan kenyataan, maka perjanjian tersebut dapat dikategorikan cacat hukum.

Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat kesalahan dalam akta jual beli tanah dapat dilihat dari dua sisi, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran atau kesalahan administratif dalam proses jual beli tanah, misalnya dengan memastikan keabsahan data yang tercantum dalam sertifikat dan akta jual beli. Sementara itu, perlindungan hukum represif merupakan bentuk penyelesaian hukum ketika pelanggaran telah terjadi, seperti melalui gugatan perdata atas dasar wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.³¹

Secara konseptual, perlindungan hukum merupakan upaya untuk memberikan rasa aman dan jaminan keadilan bagi masyarakat dalam menghadapi tindakan sewenang-wenang, baik

yang dilakukan oleh individu maupun oleh aparat negara. Satjipto Rahardjo menyatakan bahwa perlindungan hukum tidak hanya bersifat formal, tetapi juga substantif, yaitu mencakup upaya nyata agar hak-hak masyarakat benar-benar terlindungi. Dalam konteks jual beli tanah, hal ini berarti perlindungan hukum tidak hanya diwujudkan melalui adanya peraturan, tetapi juga melalui pelaksanaan yang transparan, akurat, dan bertanggung jawab oleh pejabat yang berwenang, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN).³²

Di Sulawesi Utara, khususnya di daerah perkotaan seperti Manado dan Tomohon, perkembangan ekonomi dan meningkatnya kebutuhan tanah untuk perumahan maupun kegiatan usaha menyebabkan aktivitas jual beli tanah meningkat tajam. Namun, peningkatan ini sering tidak diimbangi dengan ketelitian administrasi pertanahan, sehingga muncul berbagai kasus perbedaan luas tanah antara sertifikat, akta jual beli, dan hasil pengukuran lapangan. Kondisi ini menimbulkan kerugian bagi pembeli yang beritikad baik dan memunculkan potensi sengketa perdata.³³ Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat ketidaksesuaian luas tanah dalam akta jual beli merupakan perwujudan dari asas *pacta sunt servanda*, yaitu bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Namun, apabila isi perjanjian bertentangan dengan kenyataan yang ada, asas tersebut tidak dapat diberlakukan secara mutlak. Hal ini karena dalam hukum perdata, setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Ketidaksesuaian luas tanah dapat menjadi bukti adanya pelanggaran asas itikad baik apabila salah satu pihak mengetahui ketidaksesuaian tersebut tetapi tetap melaksanakan transaksi tanpa koreksi. Selain itu, dalam perspektif hukum agraria nasional, jaminan perlindungan terhadap kepemilikan tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA yang menegaskan bahwa pemerintah berkewajiban menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum atas tanah di seluruh wilayah Indonesia.³⁴ Dalam praktiknya, ketidaksesuaian luas tanah dalam akta jual beli sering disebabkan oleh ketidakakuratan data fisik dan yuridis pada saat pendaftaran pertama kali. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan tidak hanya menyangkut

²⁹ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

³⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2014, hlm. 39.

³¹ Hadjon, *Perlindungan Hukum*, hlm. 49.

³² Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 119.

³³ Data BPN Sulawesi Utara, *Laporan Sengketa Pertanahan 2023*, hlm. 7.

³⁴ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19.

hubungan perdata antar individu, tetapi juga berkaitan dengan tanggung jawab administratif negara melalui BPN dalam menjamin validitas data pertanahan.

Dalam kaitannya dengan hukum perdata, pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut ganti rugi atas dasar *wanprestasi* jika ketidaksesuaian luas tanah disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian penjual dalam memberikan informasi. Sementara jika ketidaksesuaian tersebut disebabkan oleh kesalahan pejabat atau instansi yang berwenang, maka gugatan dapat diajukan atas dasar perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Dalam kedua hal tersebut, prinsip utama yang dijunjung adalah bahwa setiap kerugian yang timbul akibat perbuatan melanggar hukum wajib diganti oleh pihak yang menimbulkan kerugian tersebut. Dengan demikian, pengaturan perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat ketidaksesuaian luas tanah dalam akta jual beli di Sulawesi Utara tidak dapat dipisahkan dari prinsip keadilan dan kepastian hukum yang menjadi pilar utama hukum perdata Indonesia. Perlindungan hukum harus diarahkan tidak hanya untuk menyelesaikan sengketa yang telah terjadi, tetapi juga untuk membangun sistem administrasi pertanahan yang akurat, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan.³⁵

Dalam hukum perdata, perjanjian merupakan sumber utama lahirnya hubungan hukum antara para pihak. Jual beli tanah termasuk dalam kategori perjanjian timbal balik yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi penjual dan pembeli. Ketika dalam akta jual beli terdapat ketidaksesuaian antara luas tanah yang diperjanjikan dengan luas tanah yang sesungguhnya, maka hubungan hukum yang terbangun menjadi cacat dan dapat menimbulkan sengketa perdata.

Ketidaksesuaian luas tanah dapat disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain kesalahan pengukuran awal, kesalahan administrasi pertanahan, atau kelalaian pihak PPAT dalam melakukan verifikasi data sebelum pembuatan akta. Dalam hal ini, perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan perlu dilihat dari dua sisi : pertama, tanggung jawab penjual terhadap pembeli; dan kedua, tanggung jawab pejabat atau lembaga yang berwenang terhadap keabsahan data tanah.

Dalam konteks agraria nasional, pengaturan tentang keabsahan akta jual beli diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan

bahwa setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT menjadi dasar bagi BPN untuk mencatat peralihan hak tersebut. Oleh karena itu, PPAT berkewajiban memeriksa kebenaran data yuridis dan fisik tanah sebelum akta ditandatangani.³⁶ Namun, dalam kenyataan di lapangan, sering terjadi bahwa data fisik tanah yang digunakan PPAT dalam pembuatan akta tidak sesuai dengan hasil pengukuran terkini. Ketidaksesuaian ini dapat disebabkan oleh peta pendaftaran yang belum diperbarui atau perubahan batas tanah yang tidak dilaporkan oleh pemilik sebelumnya. Ketika akta jual beli telah dibuat dengan data yang keliru, tanggung jawab hukum pertama-tama berada pada PPAT karena kelalaiannya dalam melakukan verifikasi data. Apabila PPAT terbukti lalai, maka tindakan tersebut dapat digugat secara perdata karena memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Menurut Pasal 1365 KUHPerdata, unsur-unsur PMH meliputi: adanya perbuatan, perbuatan tersebut melanggar hukum, terdapat kerugian, dan ada hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian. Semua unsur ini dapat terpenuhi apabila PPAT tidak melaksanakan kewajiban profesionalnya dengan cermat. Selain PPAT, Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga memiliki tanggung jawab dalam memastikan data pendaftaran tanah akurat dan sesuai dengan kondisi faktual.

BPN wajib melaksanakan pengukuran ulang apabila terdapat indikasi ketidaksesuaian data fisik. Kegagalan dalam melaksanakan pengawasan ini dapat menimbulkan tanggung jawab administratif negara. Prinsip tanggung jawab ini sejalan dengan asas *rechtstaat* (negara hukum), yang menempatkan pejabat publik tidak kebal terhadap gugatan hukum apabila tindakan atau kelalaianya merugikan masyarakat. Dalam hukum perdata, pihak yang dirugikan akibat perbuatan atau kelalaian pejabat publik dapat menuntut ganti rugi melalui mekanisme gugatan perdata di pengadilan negeri. Pembeli tanah yang dirugikan karena luas tanah tidak sesuai dapat meminta agar akta jual beli dibatalkan atau dilakukan penyesuaian harga berdasarkan nilai tanah yang sebenarnya. Dalam beberapa kasus, pengadilan juga dapat memerintahkan BPN untuk memperbaiki data pendaftaran agar sesuai dengan kondisi lapangan.³⁷ Dengan demikian, tanggung jawab hukum terhadap ketidaksesuaian luas tanah dalam akta jual beli merupakan perwujudan dari prinsip keadilan dan kepastian hukum. Semua pihak yang

³⁵ Hadjon, *Perlindungan Hukum*, hlm. 61

³⁶ Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Jabatan PPAT, Pasal 3.

³⁷ Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 23/Pdt.G/2020/PN.Mdo.

terlibat baik penjual, pembeli, PPAT, maupun BPN memiliki kewajiban untuk menjamin bahwa transaksi yang dilakukan mencerminkan keadaan hukum dan fisik yang sebenarnya. Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan harus diimplementasikan melalui mekanisme ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau koreksi administratif terhadap data pertanahan.

Dalam pelaksanaan jual beli tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kedudukan strategis dalam menjamin kepastian hukum dan keabsahan data tanah yang menjadi objek transaksi. Akta jual beli yang dibuat PPAT merupakan alat bukti autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPertdata, yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna selama tidak dibuktikan sebaliknya. Oleh karena itu, setiap data yang tercantum dalam akta, termasuk luas tanah, harus akurat dan sesuai dengan hasil pengukuran yang sah. Tugas utama PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu, termasuk jual beli. Dalam konteks ini, PPAT wajib memastikan bahwa data fisik dan data yuridis tanah telah sesuai sebelum akta ditandatangani oleh para pihak. Data fisik mencakup letak, batas, dan luas tanah, sedangkan data yuridis meliputi status hak dan kepemilikan.³⁸ Kewajiban tersebut ditegaskan pula dalam Pasal 3 huruf b peraturan yang sama, yang menyatakan bahwa PPAT berkewajiban memeriksa kebenaran dokumen dan identitas pihak yang melakukan perbuatan hukum. Dengan demikian, apabila terjadi ketidaksesuaian luas tanah setelah akta jual beli dibuat, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban hukum apabila terbukti lalai dalam memverifikasi data tersebut.

Sementara itu, BPN sebagai lembaga negara yang berwenang di bidang pertanahan memiliki fungsi administratif sekaligus yuridis dalam menjamin keabsahan data tanah. Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pemerintah diwajibkan menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia untuk menjamin kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini mencakup kegiatan pengumpulan data fisik dan data yuridis yang kemudian dituangkan dalam buku tanah dan sertifikat. Dalam praktiknya, BPN melalui kantor pertanahan di tingkat kabupaten/kota, termasuk

Kantor Pertanahan Kota Tomohon, bertanggung jawab atas keakuratan data yang tercantum dalam sertifikat tanah.³⁹

Jika terdapat perbedaan antara data luas tanah dalam sertifikat dengan kondisi lapangan, BPN berkewajiban melakukan pengukuran ulang dan pembetulan data. Kewajiban ini diatur dalam Pasal 107 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Penanganan Ketidaksesuaian Data Fisik dan Data Yuridis dalam Pendaftaran Tanah.⁴⁰ Ketidaksesuaian luas tanah sering kali muncul akibat tidak sinkronnya hasil pengukuran lama dengan sistem pendaftaran tanah modern (basis koordinat UTM). Dalam situasi demikian, BPN wajib melakukan klarifikasi terhadap hasil ukur sebelumnya dan memberitahukan kepada pemilik tanah agar dilakukan pengukuran ulang. Jika BPN tidak melaksanakan kewajiban ini dan pihak pembeli dirugikan karena akta jual beli mengacu pada data yang salah, maka BPN dapat dianggap melakukan kelalaian administratif yang berdampak hukum perdata.

Peran PPAT dan BPN di daerah Tomohon juga mencerminkan pentingnya koordinasi antara pejabat publik dan masyarakat dalam transaksi pertanahan. Berdasarkan hasil observasi lapangan dan data sekunder dari Kantor Pertanahan Kota Tomohon tahun 2023, ditemukan bahwa dalam kurun waktu tiga tahun terakhir terdapat beberapa kasus sengketa tanah akibat ketidaksesuaian luas tanah dalam akta jual beli. Salah satu kasus yang cukup menonjol terjadi pada tahun 2021, melibatkan transaksi tanah di wilayah Kecamatan Tomohon Selatan, antara seorang warga bernama "L" sebagai pembeli dan "M" sebagai penjual. Dalam kasus tersebut, akta jual beli yang dibuat oleh PPAT menunjukkan luas tanah sebesar 750 m², sedangkan hasil pengukuran ulang oleh BPN setelah transaksi menunjukkan bahwa luas sebenarnya hanya 680 m².⁴¹ Perbedaan 70 m² ini menimbulkan kerugian materil bagi pembeli, karena harga tanah dihitung berdasarkan total luas yang tercantum dalam akta.

Pembeli kemudian mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Tomohon dengan dalil *wanprestasi* dan kelalaian PPAT dalam memastikan keabsahan data sebelum pembuatan akta. Dalam proses persidangan, majelis hakim mempertimbangkan bahwa PPAT telah lalai memeriksa kesesuaian data sertifikat dengan kondisi faktual di lapangan. PPAT hanya mendasarkan akta pada fotokopi sertifikat tanpa

³⁸ Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, Pasal 2.

³⁹ UUPA Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 19.

⁴⁰ Kantor Pertanahan Kota Tomohon, *Laporan Tahunan Pengukuran dan Pendaftaran Tanah* 2023, hlm. 7.

⁴¹ Putusan Pengadilan Negeri Tomohon Nomor 22/Pdt.G/2021/PN.Tmn, hlm. 5.

melakukan verifikasi ulang terhadap batas dan luas tanah. Akibatnya, data yang dituangkan dalam akta tidak sesuai dengan kenyataan, dan hal ini menimbulkan kerugian bagi pembeli sebagai pihak beritikad baik. Putusan Pengadilan Negeri Tomohon Nomor 22/Pdt.G/2021/PN.Tmn menyatakan bahwa PPAT terbukti lalai dalam melaksanakan kewajibannya dan memerintahkan agar penjual mengembalikan kelebihan pembayaran tanah kepada pembeli. Selain itu, pengadilan juga memerintahkan BPN Tomohon untuk memperbaiki data pendaftaran tanah agar sesuai dengan hasil pengukuran terbaru. Kasus di atas menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dapat diwujudkan melalui dua jalur : pertama, tanggung jawab perdata antara para pihak penjual dan pembeli : kedua, tanggung jawab administratif dan profesional pejabat publik PPAT dan BPN. Prinsip keadilan dalam transaksi pertanahan tidak hanya diukur dari keabsahan formal dokumen, tetapi juga dari kebenaran materiil data yang digunakan sebagai dasar perjanjian.

Melalui kasus tersebut, dapat dipahami bahwa pengawasan dan verifikasi berlapis perlu diterapkan dalam proses jual beli tanah. PPAT seharusnya tidak hanya mengandalkan data sertifikat, tetapi juga meminta survei lapangan dari BPN sebelum akta dibuat. Langkah ini tidak hanya melindungi kepentingan pembeli, tetapi juga menjaga integritas PPAT sebagai pejabat publik. Sementara itu, BPN perlu meningkatkan transparansi dan mempercepat proses pembetulan data agar masyarakat tidak mengalami kerugian akibat perbedaan data lama dan baru.⁴² Dengan demikian, peran PPAT dan BPN dalam menjamin keabsahan data luas tanah bukan sekadar kewajiban administratif, melainkan juga tanggung jawab hukum yang berdampak langsung terhadap perlindungan hak-hak perdata masyarakat. Kasus di Tomohon membuktikan bahwa kelalaian kecil dalam verifikasi data dapat menimbulkan kerugian besar, dan hanya melalui koordinasi yang baik antara aparat hukum, PPAT, dan BPN, kepastian hukum di bidang pertanahan dapat terwujud.

Perlindungan hukum dalam konteks perdata bertujuan memberikan jaminan atas kepastian dan keadilan bagi para pihak yang melakukan hubungan hukum. Dalam kasus ketidaksesuaian luas tanah dalam akta jual beli, perlindungan hukum memiliki dua dimensi utama, yaitu preventif dan represif. Keduanya saling

melengkapi dalam menjamin hak-hak pihak yang dirugikan agar tetap terlindungi secara yuridis. Perlindungan hukum preventif merupakan upaya pencegahan agar tidak terjadi pelanggaran atau kesalahan hukum sebelum sengketa muncul. Dalam jual beli tanah, bentuk perlindungan preventif dapat dilakukan melalui peningkatan ketelitian dan kehati-hatian oleh seluruh pihak yang terlibat, baik penjual, pembeli, PPAT, maupun BPN. Sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf b Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, PPAT berkewajiban melakukan pemeriksaan terhadap kebenaran dokumen, identitas, serta data fisik tanah sebelum pembuatan akta.⁴³

Selain itu, perlindungan preventif juga dapat diwujudkan melalui kegiatan pengukuran ulang sebelum transaksi dilakukan. Pengukuran ulang (re-measuring) oleh petugas BPN menjadi mekanisme penting untuk memastikan keakuratan luas tanah dan mencegah timbulnya selisih data. Ketentuan ini diatur secara eksplisit dalam Pasal 107 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021, yang menegaskan bahwa setiap indikasi ketidaksesuaian data fisik harus segera ditangani melalui klarifikasi dan verifikasi lapangan.⁴⁴ Selain tanggung jawab teknis, perlindungan preventif juga berkaitan dengan asas itikad baik (*good faith*) dalam perjanjian.

Pihak penjual wajib menyampaikan informasi yang benar mengenai objek tanah, sementara pihak pembeli harus melakukan pemeriksaan dokumen secara cermat sebelum melakukan pembayaran. Asas ini diatur dalam Pasal 1338 KUHP Perdata yang menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Oleh karena itu, kelalaian dalam memeriksa keabsahan data tanah sebelum transaksi dapat dianggap sebagai bentuk pelanggaran terhadap asas tersebut. Dalam konteks hukum administrasi pertanahan, BPN juga memiliki peran penting dalam memberikan perlindungan preventif. BPN harus memastikan bahwa setiap data yang diterbitkan, baik berupa peta pendaftaran, surat ukur, maupun sertifikat, telah melalui proses verifikasi teknis dan yuridis.⁴⁵ Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) ini merupakan implementasi dari asas kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.⁴⁶

Sementara itu, perlindungan hukum represif merupakan bentuk penegakan hukum yang

⁴² Data BPN Sulawesi Utara, *Laporan Evaluasi Sistem Pengukuran 2023*, hlm. 10.

⁴³ Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, Pasal 3 huruf b.

⁴⁴ Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021, Pasal 107 ayat (1).

⁴⁵ UUPA Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 19 ayat (2).

⁴⁶ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Pasal 3 huruf a.

diberikan setelah terjadi pelanggaran atau timbulnya sengketa. Dalam kasus ketidaksesuaian luas tanah, perlindungan represif dapat berupa penyelesaian sengketa melalui mekanisme gugatan perdata, mediasi pertanahan, atau pembatalan akta jual beli. Gugatan perdata menjadi mekanisme utama dalam memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Berdasarkan Pasal 1243 dan Pasal 1365 KUHPerdata, pihak yang merasa dirugikan akibat wanprestasi atau perbuatan melawan hukum berhak menuntut ganti rugi di pengadilan. Dalam konteks ketidaksesuaian luas tanah, pembeli dapat menggugat penjual atau PPAT apabila terbukti bahwa akta jual beli tidak sesuai dengan fakta hukum dan fisik tanah.⁴⁷

Salah satu bentuk perlindungan represif yang relevan adalah pembatalan akta jual beli. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, apabila syarat objektif perjanjian tidak terpenuhi (misalnya karena objek perjanjian tidak jelas atau berbeda dengan kenyataan), maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Pembatalan ini dilakukan melalui putusan pengadilan setelah adanya pembuktian mengenai ketidaksesuaian data luas tanah. Setelah akta dibatalkan, status kepemilikan tanah akan kembali kepada keadaan semula sebelum perjanjiandibuat.

Selain gugatan perdata, perlindungan hukum represif juga dapat ditempuh melalui mekanisme mediasi pertanahan yang difasilitasi oleh BPN. Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, BPN berwenang memfasilitasi penyelesaian sengketa melalui mediasi nonlitigasi untuk mencapai kesepakatan antara para pihak. Langkah ini dinilai lebih efisien dan cepat dibandingkan proses litigasi di pengadilan.⁴⁸ Namun, hasil mediasi tidak bersifat final dan tetap dapat dilanjutkan ke pengadilan apabila salah satu pihak tidak puas dengan hasilnya.

Perlindungan represif juga mencakup tanggung jawab jabatan bagi PPAT dan pejabat BPN apabila kelalaianya terbukti menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Dalam hal PPAT, sanksi dapat berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pencabutan izin jabatan sebagaimana diatur dalam Pasal 24 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006.⁴⁹ Sedangkan bagi pejabat BPN, pelanggaran administrasi yang menimbulkan kerugian hukum dapat dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 81 Peraturan Pemerintah Nomor 53 Tahun 2010 tentang Disiplin Pegawai

Negeri Sipil.⁵⁰ Perlindungan hukum represif juga menegaskan prinsip tanggung jawab negara (*state liability*) dalam memberikan jaminan atas kebenaran data pertanahan. Negara, melalui BPN, berkewajiban memastikan bahwa seluruh sistem pendaftaran tanah berjalan sesuai prinsip kepastian hukum dan perlindungan masyarakat. Jika kesalahan administrasi negara menimbulkan kerugian bagi warga, maka negara dapat dimintai pertanggungjawaban hukum berdasarkan prinsip *onrechtmatige overheidsdaad* atau perbuatan melawan hukum oleh penguasa.

Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa bentuk perlindungan hukum tidak hanya ditujukan bagi warga negara terhadap tindakan sewenang-wenang pemerintah, tetapi juga terhadap kelalaian administrasi yang mengakibatkan pelanggaran hak. Dalam hal ketidaksesuaian luas tanah, kelalaian pejabat pertanahan termasuk dalam kategori pelanggaran administratif yang memiliki konsekuensi hukum bagi negara. Dalam pelaksanaannya di daerah, seperti di Kota Tomohon, mekanisme perlindungan hukum represif telah diterapkan melalui mediasi pertanahan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Tomohon terhadap beberapa kasus sengketa luas tanah.⁵¹ Berdasarkan laporan tahun 2023, BPN Tomohon berhasil menyelesaikan lima kasus sengketa tanah melalui mediasi dengan hasil penyesuaian data luas tanah dan kesepakatan ganti rugi antara para pihak. Hasil ini menunjukkan bahwa mekanisme mediasi pertanahan efektif dalam mengurangi beban pengadilan sekaligus memberikan solusi keadilan substantif bagi masyarakat.

Dengan adanya perlindungan hukum baik secara preventif maupun represif, maka hak-hak masyarakat atas tanah dapat terlindungi dengan lebih baik. Penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT, peningkatan ketelitian BPN dalam pendaftaran tanah, serta ketaatan para pihak terhadap asas itikad baik merupakan fondasi utama bagi terciptanya kepastian hukum dalam setiap transaksi pertanahan. Dalam kerangka hukum perdata, keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan substantif menjadi tujuan akhir dari perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat ketidaksesuaian luas tanah dalam akta jual beli.⁵²

PENUTUP

A. Kesimpulan

⁴⁷ Putusan Pengadilan Negeri Tomohon Nomor 22/Pdt.G/2021/PN.Tmn, hlm. 12.

⁴⁸ Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016, Pasal 2 ayat (2).

⁴⁹ Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, Pasal 24.

⁵⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 53 Tahun 2010, Pasal 81.

⁵¹ Kantor Pertanahan Kota Tomohon, *Laporan Penyelesaian Sengketa Pertanahan 2023*, hlm. 6.

⁵² Hadjon, *Perlindungan Hukum*, hlm. 92.

1. Penyelesaian masalah akibat ketidaksesuaian luas tanah dalam akta jual beli di Sulawesi Utara menunjukkan pentingnya kepastian hukum bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah. Berdasarkan penelitian hukum normatif, ketidaksesuaian luas tanah termasuk dalam bentuk ketidaksesuaian objek perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Pihak yang dirugikan, terutama pembeli, berhak memperoleh perlindungan hukum melalui dua jalur, yaitu penyelesaian nonlitigasi dan litigasi. Penyelesaian nonlitigasi dilakukan melalui mediasi, klarifikasi, atau pembetulan data di BPN, sedangkan penyelesaian litigasi dilakukan melalui gugatan perdata atas dasar *wanprestasi* atau perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdata). Dalam praktik di daerah seperti Tomohon, banyak kasus disebabkan oleh kesalahan pengukuran atau kelalaian pejabat pertanahan. Oleh karena itu, peran PPAT dan BPN sangat penting dalam memastikan keakuratan data tanah dan menjamin hak pihak yang dirugikan. Secara umum, penyelesaian masalah tersebut harus dilandasi asas keadilan, kepastian hukum, dan itikad baik agar hak masyarakat terlindungi secara proporsional.
2. Berdasarkan hasil penelitian hukum normatif yang telah dilakukan mengenai pengaturan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat ketidaksesuaian luas tanah dalam akta jual beli di Provinsi Sulawesi Utara, dapat disimpulkan bahwa sistem hukum pertanahan di Indonesia pada prinsipnya telah memberikan landasan normatif yang memadai untuk melindungi hak-hak para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. Ketidaksesuaian luas tanah dalam akta jual beli pada dasarnya merupakan bentuk ketidaksesuaian objek perjanjian yang berpotensi menimbulkan sengketa keperdataan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai syarat sah perjanjian, serta dapat pula berimplikasi pada *wanprestasi* atau perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dapat diklasifikasikan menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui mekanisme pencegahan, antara lain dengan pelaksanaan pengukuran tanah secara cermat, verifikasi dokumen kepemilikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta validasi

data oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Adapun perlindungan hukum represif diberikan melalui upaya penyelesaian sengketa yang timbul, baik melalui jalur nonlitigasi seperti mediasi, maupun melalui jalur litigasi dengan mengajukan gugatan ke pengadilan perdata. Dalam konteks daerah Sulawesi Utara, khususnya di wilayah Kota Tomohon, kasus ketidaksesuaian luas tanah kerap disebabkan oleh adanya kesalahan administrasi, ketidaktepatan pengukuran, atau kelalaian dalam proses verifikasi data pertanahan. Oleh karena itu, peran PPAT dan BPN menjadi sangat signifikan dalam menjamin akurasi data dan keabsahan akta jual beli yang dibuat. Dengan demikian, perlindungan hukum yang efektif hanya dapat terwujud apabila seluruh pihak yang terlibat melaksanakan kewenangannya sesuai dengan prinsip kepastian hukum, keadilan, dan itikad baik sebagaimana menjadi dasar dalam hukum perdata Indonesia.

B. Saran

1. Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), disarankan untuk meningkatkan ketelitian dalam verifikasi data sebelum pembuatan akta jual beli, serta melakukan pengukuran ulang tanah guna menghindari perbedaan data. Pengawasan internal dan penggunaan sistem digital seperti pemetaan berbasis GIS perlu diperkuat agar data pertanahan lebih akurat dan transparan. Kepada masyarakat, disarankan agar lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli tanah dengan selalu memeriksa keabsahan sertifikat dan luas tanah langsung di BPN sebelum akta ditandatangani. Pemerintah daerah juga diharapkan aktif memberikan penyuluhan hukum agar masyarakat memahami hak dan kewajiban dalam transaksi pertanahan. Dengan kerja sama yang baik antara masyarakat, PPAT, dan BPN, diharapkan sengketa akibat ketidaksesuaian luas tanah dapat diminimalkan serta tercipta sistem pertanahan yang tertib dan berkeadilan di Sulawesi Utara.
2. Sebagai bentuk upaya perbaikan dalam sistem hukum pertanahan, maka disarankan agar Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) meningkatkan ketelitian, profesionalitas, serta tanggung jawab dalam menjalankan kewenangan mereka, khususnya pada tahap verifikasi dan pengukuran tanah sebelum akta jual beli dibuat. PPAT harus memastikan bahwa seluruh data fisik dan data yuridis objek

tanah telah sesuai dengan keadaan sebenarnya, sedangkan BPN perlu memperkuat sistem pendaftaran tanah melalui digitalisasi data, peningkatan kualitas sumber daya manusia, serta pengawasan internal yang lebih ketat terhadap proses pengukuran dan pembuatan peta bidang tanah. Bagi masyarakat sebagai pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah, perlu adanya peningkatan kesadaran hukum dengan memastikan bahwa setiap transaksi dilakukan secara sah dan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Masyarakat diharapkan melakukan pemeriksaan sertifikat serta pengukuran ulang terhadap objek tanah sebelum menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT. Selain itu, pemerintah daerah dan instansi pertanahan diharapkan lebih aktif melaksanakan kegiatan penyuluhan hukum di masyarakat agar pemahaman mengenai prosedur dan perlindungan hukum di bidang pertanahan semakin meningkat. Dengan demikian, diharapkan ke depan dapat terwujud tertib administrasi pertanahan dan perlindungan hukum yang optimal bagi pihak-pihak yang beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah di wilayah Sulawesi Utara.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Andi Hamzah, *Tanggung Jawab Pejabat Umum dalam Pembuatan Akta Otentik*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2019), hlm. 117

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan, 2005, hlm., 331

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2018), hlm. 301

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 312.

Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta, Visi Media, 1998, hlm., 18.

Hadjon, *Perlindungan Hukum*, hlm. 49.

Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, (Cambridge: Harvard University Press, 1945), hlm. 119.

Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2009), hlm. 45.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), hlm. 35.

Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 39.

Prayoga, D. A., Husodo, J. A., & Maharani, A. E. P. (2023). *Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional. Sovereignty*, 2(2), 191

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2014, hlm. 39.

Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 119.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015, hlm. 13

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 142.

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, hlm. 157.

Peraturan Perundang-Undangan

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 20

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3.

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1457.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32.

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Jabatan PPAT, Pasal 3.

Info Hukum, Perlindungan Hukum Indonesia :
Pengertian, Aspek, Unsur, dan Contoh,
<https://fahum.umsu.ac.id/info/perlindungan-hukum-indonesia-pengertian-aspek-unsur-dan-contoh/> Diakses pada tanggal 8 Februari 2025

Sui Generis Jurnal Ilmu Hukum Volume 3 Nomor 4, Oktober 2023

Alisa Q, Perlindungan Hukum: Pengertian, Bentuk, dan Cara Mendapatkan Perlindungan Hukum,

Kementerian ATR/BPN, *Laporan Kinerja Tahun 2023*, (Jakarta: ATR/BPN, 2024), hlm. 58.

Kementerian ATR/BPN, *Rencana Strategis Bidang Pertanahan Tahun 2020–2024*, (Jakarta: ATR/BPN, 2021), hlm. 43.

Data BPN Sulawesi Utara, *Laporan Sengketa Pertanahan 2023*, hlm. 7.

Kantor Pertanahan Kota Tomohon, *Laporan Tahunan Pengukuran dan Pendaftaran Tanah 2023*, hlm. 7.

Data BPN Sulawesi Utara, *Laporan Evaluasi Sistem Pengukuran 2023*, hlm. 10.

Putusan Pengadilan Negeri Tomohon Nomor 22/Pdt.G/2021/PN.Tmn, hlm. 12.

Kantor Pertanahan Kota Tomohon, *Laporan Penyelesaian Sengketa Pertanahan 2023*, hlm. 6.

Sumber Lainnya

<https://news.detik.com/berita/d-6868490/luas-tanah-berbeda-dengan-di-akta-jual-beli-mana-yang-sah-di-mata-hukum>

<https://ris.legal/blog/beli-tanah-tapi-ukuran-di-perjanjian-tidak-sesuai-dengan-di-lapangan/>

<https://bphn.go.id/data/documents/96uu004.pdf>

www.lamudi.co.id/journal/proses-pendaftaran-tanah

<https://www.gramedia.com/literasi/perlindungan-hukum/> Diakses pada tanggal 6 Februari 2025