

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 25 Oktober 2023, Revised: 11 November 2023, Publish: 13 November 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Prinsip Kehati-hatian dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Sedang dalam Sengketa Pada Program PTSL

Tasya Aisyah Putri Saleh¹

¹Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Jakarta, Indonesia

Email: tasyaisy@gmail.com

Corresponding Author: tasyaisy@gmail.com

Abstract: *There are still many land disputes in Indonesia and the government is implementing a PTSL program to ensure legal certainty of land rights. It cannot be denied that negligence can occur when the government continues to issue land title certificates when the land is still in dispute, so the goal of legal certainty will not be achieved. This research raises two problem formulations, the principle of caution in issuing land rights certificates that are in dispute under the PTSL program, and the responsibility of BPN for issuing land right certificates that are in dispute. This research is normative research, with a statutory regulation approach, and used secondary data, namely primary legal materials in the form of statutory regulations, secondary legal materials are from books and journals, and tertiary legal materials is legal dictionaries. The research show that the application of the precautionary principle is realized by implementing administration based on information, complete documents and prepared with care and thoroughness. BPN is responsible for through land administration actions of issuing decisions to cancel legal products in accordance with PTUN decisions which have permanent legal force and can be subject to administrative sanctions and the imposition of compensation.*

Keyword: *Certificate Issuance, Precautionary Principle, PTSL*

Abstrak: Sengketa pertanahan di Indonesia masih banyak terjadi dan pada saat yang sama pemerintah sedang melakukan program PTSL untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Tidak dapat dipungkiri bahwa kelalaian dapat terjadi ketika pemerintah tetap menerbitkan sertifikat hak atas tanah padahal tanah tersebut masih dalam sengketa sehingga tujuan kepastian hukum tidak akan tercapai. Penelitian ini mengangkat dua rumusan masalah, yaitu prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah yang sedang dalam sengketa pada program PTSL, dan pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional atas penerbitan sertifikat hak atas tanah yang sedang dalam sengketa. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif yang dilakukan dengan studi dokumen. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yaitu bahan hukum primer berupa aturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa buku dan jurnal, serta bahan hukum tersier berupa kamus hukum. Pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian ini adalah penerapan prinsip kehati-hatian diwujudkan dengan pelaksanaan administrasi yang didasarkan pada informasi, dokumen yang lengkap dan dipersiapkan secara

kehati-hatian dan ketelitian. Bentuk pertanggungjawaban BPN adalah dengan tindakan administrasi pertanahan berupa penerbitan keputusan pembatalan produk hukum sesuai keputusan PTUN yang sudah berkekuatan hukum tetap dan dapat dikenakan sanksi administratif serta pembebanan ganti kerugian.

Kata Kunci: Penerbitan Sertifikat, Prinsip Kehati-Hatian, PTSL

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu hal penting dalam masyarakat karena memiliki nilai yang besar dalam kehidupan manusia. Peran penting yang dapat dilihat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 yang berbunyi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.¹ Namun sering kali perihal tanah melahirkan permasalahan. Untuk menghindari semakin banyaknya permasalahan yang terjadi, maka negara wajib memberikan jaminan kepastian hukum terhadap adanya hak kepemilikan atas tanah bagi masyarakat melalui pendaftaran tanah. Adanya urgensi yang berkaitan dengan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah tersebut, pemerintah menindaklanjuti dengan mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) untuk mengatur segala hal yang berkaitan dengan bumi, air, dan ruang angkasa.

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.² Atas adanya pendaftaran tanah ini, maka akan timbul adanya jaminan kepastian hukum, yaitu meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini akan menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.³ Kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan secara sistematis maupun sporadis. Pendaftaran tanah pertama kali melalui sporadis berarti pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh sekelompok orang yang akan mendaftarkan tanah yang masih berstatus hak lama, sedangkan pendaftaran tanah pertama kali melalui sistematis merupakan pendaftaran tanah pertama kali yang dilaksanakan oleh Pemerintah terhadap satu kelurahan yang masih belum bersertifikat tanah.⁴

Terdapat 3 (tiga) syarat agar perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dapat terwujud. Syarat tersebut harus terpenuhi semua dan menyebabkan tidak terwujudnya perlindungan hukum apabila salah satu syarat tidak terpenuhi. Syarat kumulatif tersebut yaitu:

- (1) Penerbitan sertifikat tanahnya telah berusia 5 tahun atau lebih;
- (2) Proses penerbitan sertifikat tersebut didasarkan pada itikad baik;
- (3) Tanahnya dikuasai secara fisik oleh pemegang hak atau kekuasaannya.⁵

Saat ini, sudah banyak program mengenai pendaftaran tanah telah dilakukan pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATP/BPN) untuk mempercepat proses pendaftaran tanah di Indonesia. salah satu program yang juga terbaru yang

¹Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3).

²Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, FH USU Press, Medan, 2000, hlm. 132.

³Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 280.

⁴Isdiyana Kusuma Ayu, "Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu", *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 31 No. 3, Oktober 2019, hlm. 339.

⁵Dian Aries Mujiburohman, "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", *Jurnal Bhumi*, Vol. 4 No. 1, Mei 2018, hlm. 89.

sedang dilakukan adalah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau PTSL.⁶ PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan, atau nama lainnya yang disingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.⁷

Pendaftaran tanah ini memiliki tujuan kepastian hukum bagi para pemilik tanah di Indonesia, khususnya bagi pemilik tanah yang belum terdaftar atau masih dengan kepemilikan hak-hak lama. Oleh karena itu dalam pelaksanaannya harus dilakukan dengan kehati-hatian agar terhindar dari kesalahan maupun kelalaian yang dapat menyebabkan tujuan kepastian hukum menjadi tidak terpenuhi. Kelalaian yang terjadi bisa saja dilakukan oleh masyarakat maupun oleh pemerintah yang melakukan pendaftaran PTSL, yaitu dalam hal ini BPN melalui Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota diselenggarakannya PTSL. Oleh karena itu diperlukan peran baik dari masyarakat maupun pemerintah untuk saling mengawasi pelaksanaan pendaftaran tanah agar berjalan dengan baik dan benar.

Salah satu bagian dari proses pendaftaran tanah yaitu terdapat pengumpulan data fisik dan yuridis. Data fisik adalah data keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang hak, serta beban lain yang membebaninya.⁸ Dalam pengumpulan data yuridis, terdapat proses pembuktian hak atas tanah dengan melakukan penelitian data yuridis. Penelitian tersebut terdiri dari pemeriksaan riwayat kepemilikan riwayat kepemilikan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan, yang kemudian dituangkan dalam risalah penelitian data yuridis.⁹

Berkaitan dengan data yuridis mengenai riwayat kepemilikan tanah, dalam program PTSL khususnya bagi tanah yang belum bersertifikat, riwayat kepemilikan tanah sering kali menjadi permasalahan yaitu tidak lengkapnya riwayat kepemilikan tanah. Untuk memenuhi persyaratan dalam pengumpulan data yuridis tersebut, riwayat kepemilikan tanah yang tidak lengkap dapat diatasi dengan adanya surat pernyataan tertulis dan bermeterai cukup tentang kepemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik dari pihak yang bersangkutan. Indikator itikad baik yaitu tidak ada pihak yang keberatan atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa, tidak termasuk aset pemerintah, dan bukan kawasan hutan.¹⁰

Namun tidak dipungkiri kelalaian masih dapat terjadi ketika pemerintah tetap menerbitkan sertifikat hak atas tanah ketika tanah tersebut masih dalam sengketa, yaitu ketika masih adanya konflik kepentingan atas tanah tersebut. Tentu hal ini akan menimbulkan masalah baru dan menyebabkan tidak terwujudnya tujuan PTSL yaitu kepastian hukum. Perlu adanya prinsip kehati-hatian bagi pemerintah khususnya pihak-pihak yang menjadi pelaksana PTSL secara langsung.

Oleh karena itu penting diteliti bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah dalam program PTSL serta pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional atas penerbitan sertifikat hak atas tanah yang sedang dalam sengketa.

⁶Mira Novana Ardani, "Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum", *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 6 Ed. III, November 2019, hlm 271.

⁷Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018, Pasal 1 angka 2.

⁸Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenamedia Grup, Jakarta, 2010, hlm. 14.

⁹Abdul Reza Prima Tarihoran, "Analisis Kepastian Hak Atas Tanah Tertukar Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh," (Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2022), hlm. 53.

¹⁰Isdiyana Kusuma Ayu, *Op.Cit.*, hlm. 344.

METODE

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif, yaitu penelitian yang bersumber dari aturan perundang-undangan, dengan tipe penelitian yang akan digunakan adalah penelitian eksplanatoris.¹¹ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan, yaitu dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berhubungan dengan isu hukum yang diteliti.

Berdasarkan bentuk penelitian ini, maka data yang digunakan adalah data sekunder. Adapun jenis data sekunder yang dipakai dalam penelitian ini yaitu bahan hukum primer meliputi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Kepada Pejabat Pemerintahan, bahan hukum sekunder meliputi buku dan jurnal, dan bahan hukum tersier meliputi kamus hukum.¹² Pengumpulan bahan hukum sekunder dilakukan dengan studi dokumen untuk memperoleh asas-asas, teori-teori, serta bahan penunjang lainnya. Serta dalam penelitian ini akan digunakan pendekatan kualitatif untuk menghasilkan data deskriptif analitis.¹³

HASIL DAN PEMBAHASAN

Prinsip Kehati-Hatian Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Sedang Dalam Sengketa Pada Program PTSL

1. Tinjauan Umum Prinsip Kehati-hatian

Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati.¹⁴ Prinsip kehati-hatian dalam lingkup global dikenal dengan *prudential principle* atau *precautionary principle*.¹⁵ Prinsip kehati-hatian atas sebuah perbuatan akan diambil jika terdapat suatu bukti yang cukup, sehingga tanpa adanya suatu bukti yang cukup tidak akan dilakukan suatu tindakan tertentu. Prinsip kehati-hatian memiliki tujuan untuk mengantisipasi dan melakukan pencegahan sejak awal terjadinya suatu akibat yang tidak pasti dari suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh manusia.¹⁶

Black's Law Dictionary mendefinisikan tentang kata prudence sebagai berikut¹⁷:

Carefulness, precaution, attentiveness and good judgment, as applied to action or of care reconduct. That degree of care required by the exigencies or circumstances under which it is to be exercised. This term, in the language of the law, is commonly associated with care and diligence as contrasted with negligence.

Definisi tersebut dalam Bahasa Indonesia berarti ketelitian, pencegahan, perhatian dan penilaian obyektif seperti yang terkandung dalam aksi atau kepedulian. Tingkat kepedulian

¹¹Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Kedua, UI Pres, Jakarta, 2021, hlm. 10.

¹²Johnny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan Kedua, Banyumedia Publishing, Malang, 2005, hlm. 30-31.

¹³Penelitian deskriptif analitis adalah data yang diperoleh dideskripsikan atau digambarkan berdasarkan fakta-fakta yang ada dan diolah secara kualitatif. Untuk referensi dapat merujuk ke Lexy J. Moloeng, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2010, hlm. 4.

¹⁴Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 19.

¹⁵*Ibid.*, hlm. 181

¹⁶Sri Wartini, "Implementasi Prinsip Kehati-hatian Dalam Sanitary and Phytosanitary Agreement, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO Dalam Kasus Hormone Beef Antara Uni Eropa Dengan Amerika Serikat", *Jurnal Hukum*, Vol. 14 No. 2, 2007, hlm. 299. (296 – 313)

¹⁷Henry Campell Black, *Black's Law Dictionary: Definitions of The Terms and Phrases of American And English Jurisprudence, Ancient and Modern*, West Publishing Co, St. Paul, 1968, hlm. 1468.

tersebut membutuhkan urgensi atau suatu keadaan yang membutuhkan banyak pelatihan. Kondisi ini dalam bahasa hukum diasosiasikan dengan kepedulian dan ketekunan yang berlawanan kecerobohan.¹⁸

Sehingga dapat disimpulkan bahwa prinsip kehati-hatian adalah suatu pemikiran dasar untuk terlebih dulu mempertimbangkan semua kemungkinan yang terjadi atas suatu perbuatan yang akan dilakukan agar tidak menimbulkan sengketa atau permasalahan di kemudian hari.

Asas kehati-hatian adalah suatu asas yang menyatakan bahwa setiap orang/Pejabat dalam menjalankan fungsi dan jabatannya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi kepentingan masyarakat yang dipercayakan padanya. Pelaksanaan asas kehati-hatian dalam pendaftaran tanah dari pihak Badan Pertanahan Nasional terdapat dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997). Dimana dalam pasal ini menjelaskan tata cara yang benar serta proses pelaksanaan pendaftaran tanah.

2. Prinsip Kehati-Hatian Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Program PTSL

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data.¹⁹ Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran pertama kali yang dilakukan terhadap bidang tanah menurut ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia.²⁰ Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan dengan dua cara, yaitu sistematis dan sporadik berdasarkan Pasal 13 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kedua cara pendaftaran tanah tersebut memiliki karakteristik yang berbeda, pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan untuk pertama kali atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah mengenai suatu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam lingkup desa atau kelurahan yang dilakukan secara individu atau masal. Adapun pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran yang umumnya dilaksanakan melalui program pemerintah. Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak meliputi seluruh objek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan dalam lingkup desa atau kelurahan.²¹

Dalam pendaftaran tanah, terdapat asas-asas yang dijadikan landasan dalam prosesnya, yang kemudian diimplementasikan dalam peraturan mengenai pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu berdasarkan pada PP Nomor 24 Tahun 1997:²²

- a. Asas sederhana. Asas sederhana adalah dalam suatu kegiatan pendaftaran tanah dilakukan dengan sederhana dan mudah dipahami oleh para pihak. Pelaksanaan asas sederhana didukung oleh biaya hemat, tepat dan efektif dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.
- b. Asas aman. Asas aman dimaksudkan agar pendaftaran tanah dilaksanakan dengan teliti dan cermat demi terciptanya kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan. Selain itu asas ini juga bertujuan agar tercipta informasi yang sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah tersebut.
- c. Asas terjangkau. Asas terjangkau adalah asas yang mengutamakan keterjangkauan, khususnya bagi masyarakat yang memiliki ekonomi rendah sehingga tercipta pendaftaran tanah yang merata bagi setiap kalangan masyarakat. Salah satu cerminan dari asas ini

¹⁸Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda, "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 24 No. 3, Juli 2017, hlm. 47.

¹⁹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Ke-Dua Belas, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm 74.

²⁰*Ibid.*

²¹Aartje Tehupelory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012, hlm. 14.

²²Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, Pasal 2.

adalah pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan dengan pembebanan biaya yang efisien dan wajar.

- d. Asas mutakhir. Asas mutakhir dimaksudkan dalam pendaftaran tanah harus dilaksanakan dengan kelengkapan data yang mutakhir dan data yang berkesinambungan. Berkesinambungan yang dimaksud dalam asas ini adalah apabila terdapat data yang berubah dikemudian hari maka datanya harus disesuaikan dengan keadaan sebenarnya.
- e. Asas terbuka. Asas terbuka menekankan bahwa agar masyarakat dapat mengetahui dan memperoleh informasi dengan mudah tentang pendaftaran tanah yang sedang dan telah dilaksanakan. Informasi yang dimaksud dalam asas ini adalah keterangan yang benar dari Kantor Pertanahan mengenai data fisik dan data yuridis.²³

Asas-asas tersebut dijadikan landasan untuk mencapai tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri. Melaksanakan pendaftaran tanah mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah.²⁴ Asas-asas tersebut haruslah diterapkan untuk meminimalisir terjadinya sengketa pertanahan. Asas aman dalam pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri dan ketelitian mengenai data yang benar supaya penerbitan sertifikat datanya lebih akurat sehingga mengurangi timbulnya sengketa batas dan sengketa kepemilikan dikemudian hari.²⁵

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018 (Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018), diketahui bahwa tahapan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yaitu sebagai berikut:

- a. Perencanaan dan penetapan lokasi dari beberapa desa/kelurahan, diupayakan agar desa/kelurahan yang menjadi objek PTSL letaknya berdekatan.²⁶
- b. Persiapan, yaitu kepala kantor pertanahan menyiapkan sarana dan prasarana pelaksanaan kegiatan PTSL, sumber daya manusia, kebutuhan transportasi, koordinasi dengan aparat pemerintah lainnya, dan alokasi anggaran.²⁷
- c. Pembentukan dan penetapan Panitia Ajudikasi PTSL. Kepala kantor pertanahan membentuk dan menetapkan Panitia Ajudikasi PTSL dan Satgas yang terlebih dahulu disumpah di hadapan pejabat yang mengangkatnya.²⁸
- d. Penyuluhan. Dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi PTSL, Satgas fisik dan Satgas yuridis yang telah dibentuk terhadap masyarakat.²⁹
- e. Pengumpulan data fisik dan data yuridis. Pengumpulan data fisik dilaksanakan melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah.³⁰ Pengumpulan data yuridis meliputi pengumpulan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan.³¹

²³Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, Pasal 2.

²⁴Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 164.

²⁵Romi Sihombing, *Cacat Administrasi Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*, Kencana, Jakarta, 2022, hlm. 210.

²⁶Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018, Pasal 6.

²⁷Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018, Pasal 9.

²⁸Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018, Pasal 11.

²⁹Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018, Pasal 16.

³⁰Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018, Pasal 19.

³¹Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018, Pasal 20.

- f. Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak. Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan. Itikad baik sebagaimana dimaksud dibuktikan dengan pernyataan pemohon/peserta Ajudikasi PTSL yang menyatakan tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa.³²
- g. Pengumuman data fisik dan yuridis. Untuk memenuhi asas publisitas dalam pembuktian pemilikan tanah, data yuridis dan data fisik bidang tanah dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan formulir Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201B) selama 14 (empat belas) hari kalender di Kantor Panitia Ajudikasi PTSL dan kantor kepala desa atau kelurahan.³³
- h. Pembukuan dan penebitan sertifikat hak atas tanah.³⁴

Petugas penegak hukum di kantor pertanahan melaksanakan pendaftaran tanah harus sesuai berdasarkan peraturan perundang-undangan, dalam hal bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran tanah, kemudian dibukukan nomor pendaftarannya dalam daftar tanah³⁵ guna mencapai kepastian hukum dan kepastian hak atas tanahnya. Namun terdapat kendala yang menghambat terciptanya kepastian hukum tersebut yang dapat berbentuk hambatan internal dari masyarakat itu sendiri maupun eksternal, meliputi sengketa batas, batas tanah tidak jelas dan tidak ada informasi dari pemilik tanah yang berbatasan serta kendala dari aparat hukum seperti kurangnya kecermatan dan ketelitian dalam proses pendaftaran pertama kali.³⁶

Dalam penerbitan sertifikat tanah untuk tanah sengketa, terlebih dahulu harus dilakukan mediasi kepada pihak - pihak yang bersangkutan.³⁷ Apabila tidak selesai dengan cara mediasi maka akan di lanjutkan melalui proses pengadilan. Sebenarnya bisa saja menerbitkan sertifikat tanah tetapi tanpa nama, dan bisa melakukan penundaan penerbitan sertifikat tanah sampai perkara benar – benar dinyatakan selesai. Jadi untuk proses penerbitan sertifikat dalam PTSL, sama saja dengan proses penerbitan sertifikat pada umumnya hanya saja untuk nama pemilik harus menunggu putusan pengadilan terlebih dahulu.³⁸

Pasal 19 PP Nomor 24 Tahun 1997 telah menyebutkan secara jelas tentang prosedur administrasi yang dapat dilakukan kantor pertanahan apabila belum diperolehnya kesepakatan mengenai batas tanah dari orang yang berkepentingan. Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa apabila belum diperolehnya kesepakatan mengenai batas tanah dari orang yang berkepentingan, dalam hal ini apabila tanah masih sedang dalam sengketa, maka panitia adjudikasi akan melakukan pengukuran sementara. Kemudian dalam gambar ukur diletakkan keterangan atau tanda bahwa batas-batas tanah tersebut diperoleh berdasarkan pengukuran sementara.

Sehubungan dengan hal tersebut, jika dikaitkan dengan asas-asas dalam pendaftaran tanah, maka asas cermat mengedepankan pelaksanaan administrasi yang didasarkan pada informasi, dokumen yang lengkap dan dipersiapkan secara kehati-hatian dan ketelitian

³²Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018, Pasal 22.

³³Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018, Pasal 24.

³⁴Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018, Pasal 28.

³⁵Adrian Suted, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012 hlm. 137.

³⁶Romi Sihombing, *Op. Cit.*, hlm. 214.

³⁷Irayanti Nur, "Efektifitas Proses Penerbitan Tanah Sengketa Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Luwu Utara," *Jurnal Tociung – Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 3, No. 1, Februari 2023, hlm. 6.

³⁸*Ibid.*

sehingga menghasilkan keputusan yang akurat dan berkepastian hukum. Asas cermat menuntut kehati-hatian dari aparatur pemerintah di dalam setiap kali melakukan suatu perbuatan. Karena setiap kali perbuatan aparatur pemerintah yang berakibat hukum selalu menimbulkan hak dan kewajiban, bukan saja pada dirinya sendiri sebagai subyek hukum tetapi juga pada pihak lain. Oleh karena itu pelayanan publik yang dilakukan oleh pemerintah dalam bidang pertanahan harus mampu memenuhi asas cermat, karena ketidak cermatan dalam mengumpulkan data fisik maupun data yuridis dapat berakibat pada sertifikat tanah yang tidak memiliki kepastian hukum.

Dalam hal masih terdapat sengketa atas tanah tersebut, namun tetap dilakukan penerbitan sertifikat hak atas tanah, maka dapat disimpulkan terdapat kelalaian yang dilakukan oleh Panitia Ajudikasi PTSL yang tidak menerapkan asas kehati-hatian dalam penerbitan sertifikat tersebut sehingga terdapat penerbitan sertifikat yang cacat secara yuridis. Hal ini juga sesuai dengan syarat dinyatakan cacat administrasi dan/atau cacat yuridis yang terdapat dalam Pasal 35 Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, yang salah satunya adalah terdapat kesalahan dalam proses penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah dan kesalahan dalam proses pengukuran.³⁹

Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional Atas Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Sedang Dalam Sengketa

PTSL dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang memiliki kepentingan dengan tanah yang dikuasainya tersebut. Kepastian hukum kepemilikan tanah dapat diwujudkan dengan penerbitan sertifikat tanah. Dalam UUPA sendiri tidak disebutkan apa yang dimaksud dengan tanda bukti hak atas sebidang tanah tersebut. Namun dalam Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa “sertifikat merupakan surat tanda bukti hak kepemilikan atas tanah sebagaimana yang terkandung di dalam UUPA Pasal 19 Ayat (2) huruf C untuk hak pengelolaan atas tanah, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun serta hak tanggungan yang mana masing-masing dari hak tersebut sudah di bukukan dalam buku tanah bersangkutan”.⁴⁰

Selanjutnya dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penjelasan lebih lanjut dari Pasal 19 Ayat (2) huruf C UUPA, yang mana menyatakan “bahwa output dari terselenggaranya pendaftaran tanah tersebut adalah surat tanda bukti atas kepemilikan sebidang tanah yang mana sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini dikarenakan keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai keterangan yang benar adanya serta memiliki kekuatan hukum selama dan sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya.” Dimana dalam Pasal 19 UUPA disebutkan bahwa Pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”⁴¹ Dengan kata lain dalam hukum pembuktian sertifikat alat bukti merupakan alat bukti yang kuat.⁴²

Kekuatan dari berlakunya hak atas sebidang tanah sangatlah penting adanya karena sertifikat hak atas sebidang tanah memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atau yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut. Dengan dimilikinya sertifikat atas sebidang

³⁹Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, Pasal 36.

⁴⁰Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, LN No. 59 Tahun 1997, Pasal 1 angka 20.

⁴¹Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU Nomor 5 Tahun 1960, LN No.104 Tahun 1960 TLN No. 2043, selanjutnya disebut UUPA, Pasal 19.

⁴²Ida Ayu Wulan Rismayanthi, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa,” *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan* 77, 2015, hlm. 83.

tanah, pemilik yang namanya tercantum dalam sertifikat dapat melakukan perbuatan hukum apa saja terhadap tanah tersebut selama tidak melanggar atau bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Proses pendaftaran hak atas tanah merupakan kewenangan dari pemerintah. Dalam hal ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan badan yang berperan sebagai pemerintah yang mengeluarkan sertifikat hak atas tanah sebagai bentuk atau produk dari proses pendaftaran tanah itu sendiri. Oleh karena itu dapat dikatakan penerbitan sertifikat tersebut merupakan suatu keputusan negara dan dapat dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 (UU PTUN), dalam Pasal 1 angka (8) dikatakan bahwa Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (Pejabat TUN) adalah badan yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴³ Dalam penjelasan disebutkan bahwa yang dimaksud dengan urusan pemerintahan adalah kegiatan yang bersifat eksekutif. Sehingga dapat dikatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional merupakan Pejabat TUN yang berwenang untuk mendaftarkan dan menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang dilakukan melalui Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Atas sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN termasuk dalam keputusan tata usaha negara (KTUN) yang merupakan penetapan tertulis, berbentuk izin⁴⁴, bersifat konkrit, individual dan final. Sertifikat tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi pemegang sertifikat maupun kepada orang lain secara tidak langsung dan dikeluarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini telah memenuhi syarat suatu keputusan dapat dikategorikan sebagai KTUN sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka (9) UU PTUN.

Sistem pembuktian di Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif bertendensi positif, maksudnya adalah sertifikat adalah alat bukti yang kuat sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya adalah benar.⁴⁵ Dari pengertian tersebut, dapat diartikan bila data fisik dan data yuridis yang termuat dalam suatu sertifikat dapat dibuktikan cacat hukum/yuridis atau tidak benar lewat putusan pengadilan ataupun peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan.⁴⁶

Pengertian pembatalan dalam Pasal 1 angka 14 Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 adalah keputusan yang membatalkan produk hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa sertifikat hak atas tanah termasuk dalam KTUN, sehingga setiap adanya gugatan yang berhubungan dengan sertifikat tanah menjadi kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Sehingga terhadap sertifikat yang memiliki cacat hukum/yuridis, dapat diajukan pembatalan ke PTUN.

Berdasarkan teori tanggung jawab administrasi, maka pihak pertanahan sebagai Pejabat TUN yang menaungi segala urusan di bidang pertanahan yang harus bertanggung jawab atas kesalahan dari pihak kantor pertanahan dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.⁴⁷ BPN merupakan badan yang bertanggung jawab terhadap pembatalan sertifikat oleh PTUN akibat kesalahan atau kelalaian yang dilakukannya terhadap proses penerbitan sertifikat. Sehubungan dengan hal ini, tanggung jawab BPN atas sertifikat yang telah

⁴³Undang-Undang tentang tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 5 Tahun 1986, UU Nomor 51 Tahun 2009, LN. Tahun 2009 No. 160, TLN. No. 5079, selanjutnya disebut UU PTUN, Pasal 1 angka 8.

⁴⁴Diana Halim Koentjoro, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004, hlm. 65-66.

⁴⁵Putu Astika Yasa dan I Nyoman Bagiastra, "Kedudukan Sertipikat Hak Atas Tanah terkait Berlakunya Sistem Publikasi Negatif di Indonesia", *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 10 No. 4, Desember 2021, hlm. 833.

⁴⁶Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, Pasal 29.

⁴⁷Romi Sihombing, *Op. Cit.*, hlm. 244

dibatalan oleh PTUN yang telah memiliki kekuatan hukum haruslah ditindaklanjuti untuk dilakukannya pencabutan atau pembatalan sertifikat tersebut.

Pasal 37 Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 mengenai pembatalan produk hukum sebagai tindak lanjut pelaksanaan putusan pengadilan, menyebutkan bahwa setiap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib di laksanakan. Pelaksanaan putusan tersebut dapat dikecualikan terhadap:

1. objek putusan terdapat putusan lain sekamar yang bertentangan;
2. amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
3. objek putusan sedang diletakkan sita;
4. letak bidang tanah objek Perkara tidak jelas dan tidak ada eksekusi;
5. letak, luas dan batas bidang tanah objek Perkara yang disebut dalam amar putusan dan/atau pertimbangan hukum berbeda dengan letak, luas dan batas bidang tanah yang dieksekusi;
6. tanah objek Perkara telah berubah menjadi tanah Negara atau haknya telah hapus;
7. putusan sama sekali tidak berhubungan dengan objek yang dimohon Pembatalan;
8. alasan lain yang sah.⁴⁸

Apabila putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan maka BPN harus memberitahukan kepada pemohon dan pengadilan disertai dengan alasan dan pertimbangannya. Selanjutnya, putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut dapat ditindaklanjuti pelaksanaannya oleh BPN dengan tindakan administrasi pertanahan berupa penerbitan keputusan pembatalan produk hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Tanggung jawab BPN pun tidak hanya sampai disitu, juga apabila dari anggota BPN yang dengan sengaja ataupun lalai tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dalam putusan PTUN yang telah berkekuatan hukum tetap, maka menurut ketentuan Pasal 116 ayat (4) UU PTUN, pejabat pemerintahan dalam hal ini BPN, dapat dikenakan sanksi administratif⁴⁹ mulai dari ringan, sedang, hingga sanksi administratif berat.⁵⁰ Dimana sanksi administratif sedang meliputi a) pembayaran uang paksa dan/atau ganti rugi; b) pemberhentian sementara dengan memperoleh hak-hak jabatan; atau c) pemberhentian sementara tanpa memperoleh hak-hak jabatan.⁵¹ Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut, kewajiban yang harus dilaksanakan oleh BPN untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah dapat disertai dengan pembebanan ganti kerugian.⁵²

KESIMPULAN

Dalam pendaftaran tanah, prinsip kehati-hatian merupakan perwujudan dari salah satu asas dalam pendaftaran tanah, yaitu asas aman. Asas aman mengedepankan pelaksanaan administrasi yang didasarkan pada informasi, dokumen yang lengkap dan dipersiapkan secara kehati-hatian dan ketelitian sehingga menghasilkan keputusan yang akurat dan berkepastian hukum. Asas aman menuntut kehati-hatian dari aparat pemerintah di dalam setiap kali melakukan suatu perbuatan. Dalam proses PTSL, diperlukan bukti surat keterangan bahwa tanah tidak sedang dalam sengketa. Apabila tanah sedang dalam sengketa, sebelum proses penerbitan sertifikat tanahnya terlebih dahulu harus dilakukan mediasi kepada pihak-pihak yang bersangkutan dan bisa melakukan penundaan penerbitan sertifikat tanah sampai perkara

⁴⁸Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, Pasal 37.

⁴⁹UU PTUN Pasal 116 ayat (4).

⁵⁰UU PTUN Pasal 116 ayat (4) jo. Peraturan Pemerintah tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Kepada Pejabat Pemerintahan, PP Nomor 48 Tahun 2016, LN. Tahun 2016 No. 230, TLN. No. 5943, Pasal 4.

⁵¹Peraturan Pemerintah tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Kepada Pejabat Pemerintahan, PP Nomor 48 Tahun 2016, LN. Tahun 2016 No. 230, TLN. No. 5943, Pasal 4.

⁵²Agus Sujino, Dezona Rosiana Pattipawae, dan Ronny Soplantila, "Akibat Hukum Apabila Pejabat Tata Usaha Negara Tidak Melaksanakan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara," *Jurnal Ilmu Hukum Tatohi*, Vol. 1 No. 4, 2021, hlm. 372.

benar – benar dinyatakan selesai. Penerbitan sertifikat hak atas tanah yang masih dalam sengketa dalam program pendaftaran tanah sistematis lengkap menunjukkan adanya kelalaian yang dilakukan oleh Panitia Ajudikasi PTSL yang tidak menerapkan asas kehati-hatian dalam penerbitan sertifikat tersebut sehingga terdapat penerbitan sertifikat yang cacat secara yuridis.

BPN bertanggung jawab terhadap pembatalan sertifikat oleh PTUN akibat kesalahan atau kelalaian yang dilakukannya terhadap proses penerbitan sertifikat. Bentuk pertanggungjawaban yang dilakukan adalah dengan menindaklanjuti putusan PTUN yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut dengan tindakan administrasi pertanahan berupa penerbitan keputusan pembatalan produk hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Selain itu, apabila dari anggota BPN yang dengan sengaja ataupun lalai dengan tidak melaksanakan putusan PTUN dan mengakibatkan kerugian terhadap orang lain, kepadanya dapat dikenakan sanksi administratif serta pembebanan ganti kerugian.

REFERENSI

- Asshiddiqie, Jimly dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jendral dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta, 2006.
- Black, Henry Campell, *Black's Law Dictionary: Definitions of The Terms and Phrases of American and English Jurisprudence, Ancient and Modern*, West Publishing Co, St. Paul, 1968.
- Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, FH USU Press, Medan, 2000.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Ke-Dua Belas, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Hutagalung, Arie S., *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Cetakan Pertama, LPHI, Jakarta, 2005.
- Ibrahim, Johny, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan Kedua, Banyumedia Publishing, Malang, 2005.
- Koentjoro, Diana Halim, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004.
- Mamudji, Sri et.al, *Metode Penelitian dan Penemuan Hukum*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia Jakarta, 2005.
- Moloeng, Lexy J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2010.
- Santoso, Urip *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenamedia Grup, Jakarta, 2010.
- Sihombing, Romi, *Cacat Administrasi Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*, Kencana, Jakarta, 2022.
- Smith, Adam, *The Theory of Moral Sentiments Indianapolis*, Oxford University Press, Oxford, 1976.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2015.
- Tehupelory, Aartje, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2012.
- Usman, Rachmadi *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003.
- Abdul Reza Prima Tarihoran, "Analisis Kepastian Hak Atas Tanah Tertukar Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh," Tesis, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2022.
- Ardani, Mira Novana, "Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum", *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 6 Ed. III, November 2019.
- Ayu, Isdiyana Kusuma, "Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu", *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 31 No. 3, Oktober 2019.
- Mujiburohman, Dian Aries, "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", *Jurnal Bhumi*, Vol. 4 No. 1, Mei 2018.

- Nur, Irayanti, “Efektifitas Proses Penerbitan Tanah Sengketa Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Luwu Utara,” *Jurnal Tociung – Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 3, No. 1, Februari 2023.
- Rismayanthi, Ida Ayu Wulan, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa,” *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan* 77, 2015.
- Sujino, Agus, Dezona Rosiana Pattipawae, dan Ronny Soplantila, “Akibat Hukum Apabila Pejabat Tata Usaha Negara Tidak Melaksanakan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara,” *Jurnal Ilmu Hukum Tatohi*, Vol. 1 No. 4, 2021.
- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu dan Hendry Dwicahyo Wanda, “Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 24 No. 3, Juli 2017.
- Wartini, Sri, “Implementasi Prinsip Kehati-hatian Dalam Sanitary and Phytosanitary Agreement, Studi Kasus: Keputusan Appellate Body WTO Dalam Kasus Hormone Beef Antara Uni Eropa Dengan Amerika Serikat”, *Jurnal Hukum*, Vol. 14 No. 2, 2007.
- Yasa, Putu Astika dan I Nyoman Bagiastra, “Kedudukan Sertipikat Hak Atas Tanah terkait Berlakunya Sistem Publikasi Negatif di Indonesia”, *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 10 No. 4, Desember 2021.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LN No.104 Tahun 1960 TLN No. 2043.
- Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 5 Tahun 1986, LN Tahun 2009 No. 160, TLN. No. 5079.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Kepada Pejabat Pemerintahan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijke Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio.