



ANALISIS CACAT YURIDIS DALAM VERIFIKASI DATA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) TERHADAP KEABSAHAN SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 792 DESA/KELURAHAN KEBONAGUNG

Avinda Nur Rista¹, Iqfa Aleacasta Dinda Valensa², Robert Ramot Rolando Marbun³
Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pancasila

e-mail: avinda3123002@univpancasila.ac.id¹, iqfaalea3123006@univpancasila.ac.id²,
robert3123014@univpancasila.ac.id³

ABSTRACT

This study aims to analyze the application of the principle of prudence in the verification of juridical data during the issuance of Ownership Certificate (Sertifikat Hak Milik/SHM) No. 792 of Kebonagung Village through the Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) and to examine its legal implications for the validity of the issued certificate. This research employed a normative legal research method using statutory, conceptual, and case approaches. The findings reveal that the issuance of SHM No. 792 did not comply with the principle of prudence because the Land Office and the Adjudication Committee failed to conduct adequate substantive verification of the submitted juridical data. The documents used as the basis for issuing the certificate were accepted without comprehensive cross-checking, despite inconsistencies in the Village Letter C records and the existence of a 2013 deed of gift indicating ownership rights by another party. Such circumstances are inconsistent with the principle of prudence as stipulated in Law Number 30 of 2014, the principle of security under Government Regulation Number 24 of 1997, and the provisions governing land data verification under Government Regulation Number 18 of 2021. The study further finds that an ownership certificate, although recognized as strong evidence, does not possess absolute evidentiary power within Indonesia's negative publication system with positive tendencies. Consequently, a certificate issued based on inaccurate juridical data and flawed administrative procedures may be annulled through a decision of the Administrative Court. Such annulment does not undermine legal certainty; rather, it serves to restore orderly land administration and provide legal protection to parties whose rights have been overlooked due to improper juridical data verification in the PTSL process.

KEYWORD:

Principle of Prudence, Juridical Data Verification, Complete Systematic Land Registration (PTSL), Ownership Certificate, Certificate Annulment.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan asas kecermatan dalam verifikasi data yuridis pada penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 792 Desa/Kelurahan Kebonagung melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) serta mengkaji implikasi hukumnya terhadap keabsahan sertifikat yang diterbitkan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerbitan SHM Nomor 792 tidak memenuhi asas kecermatan karena Kantor Pertanahan dan Panitia Ajudikasi tidak melakukan verifikasi materiil secara memadai terhadap data yuridis yang diajukan. Dokumen yang menjadi dasar penerbitan sertifikat diterima tanpa pemeriksaan silang yang komprehensif, meskipun terdapat ketidaksesuaian dalam Letter C Desa serta adanya dokumen hibah yang menunjukkan penguasaan hak oleh pihak lain. Kondisi tersebut bertentangan dengan asas kecermatan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, asas aman dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan ketentuan mengenai pembuktian data pertanahan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Penelitian ini juga menemukan bahwa sertifikat hak milik sebagai alat bukti yang kuat tidak memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak dalam sistem publikasi negatif bertendensi positif yang dianut Indonesia. Oleh karena itu, sertifikat yang diterbitkan berdasarkan data yuridis yang tidak akurat dan prosedur yang tidak cermat dapat dibatalkan melalui putusan Pengadilan Tata Usaha Negara. Pembatalan tersebut tidak mengurangi kepastian hukum, melainkan berfungsi untuk memulihkan tertib administrasi pertanahan dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang haknya terabaikan akibat kesalahan verifikasi data yuridis dalam proses PTSL.

KATA KUNCI

Asas Kecermatan, Verifikasi Data Yuridis, PTSL, Sertifikat Hak Milik, Pembatalan Sertifikat.

INFO ARTIKEL

Sejarah Artikel:
Diterima: 20 June 2026
Direvisi: 21 June 2026
Disetujui: 22 June 2026

CORRESPONDING AUTHOR

Avinda Nur Rista
Universitas Pancasila
Jakarta
avinda3123002@univpancasila.ac.id

PENDAHULUAN

Peranan pertanahan memiliki arti yang sangat penting sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, tanah menjadi dasar kehidupan bagi seluruh manusia dan berada dalam penguasaan negara, baik secara langsung maupun tidak langsung. Tanah tidak hanya menyediakan tempat tinggal dan sumber penghidupan, tetapi juga berfungsi sebagai modal untuk pembangunan dan kesejahteraan sosial masyarakat¹. Dalam perkembangannya, kebutuhan terhadap tanah terus meningkat seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk, pembangunan, serta dinamika kegiatan ekonomi yang semakin kompleks. Kondisi ini secara tidak langsung menimbulkan berbagai persoalan di bidang pertanahan, terutama yang berkaitan dengan kepastian hukum atas kepemilikan dan penguasaan tanah¹.

Dalam rangka menjamin kepastian hukum tersebut, negara melalui kebijakan agraria nasional menyelenggarakan pendaftaran tanah secara terstruktur dan berkesinambungan², sebagaimana inti Pasal 19 UUPA yang menegaskan bahwa pemerintah wajib mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pendaftaran tanah pada dasarnya dimaksudkan untuk memberikan kejelasan mengenai status hukum suatu bidang tanah, baik dari segi subjek maupun objeknya. Sistem pendaftaran tanah ini juga bertujuan untuk melindungi hak-hak pemilik tanah dan mengurangi potensi sengketa yang mungkin timbul di masyarakat³. Melalui proses ini, data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah dihipung, diolah, dan disajikan secara sistematis, sehingga dapat dijadikan sebagai dasar dalam menentukan hak atas tanah. Hasil dari kegiatan tersebut kemudian diwujudkan dalam bentuk sertifikat yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan.

Keberadaan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah seringkali dipandang sebagai jaminan kepastian hukum yang kuat bagi pemegangnya. Dengan adanya sertifikat, seseorang dianggap memiliki landasan hukum yang jelas atas tanah yang dikuasainya⁴. Ini sejalan dengan fungsi utama sertifikat sebagai alat pembuktian yang sah mengenai data fisik dan yuridis tanah, yang tercatat dalam surat ukur dan buku tanah⁵. Sertifikat juga memiliki nilai ekonomi yang tinggi karena dapat dijadikan sebagai objek dalam berbagai kegiatan hukum, seperti peralihan hak maupun sebagai jaminan dalam perjanjian kredit.

Akan tetapi, dalam praktiknya, realitas yang terjadi tidak selalu sejalan dengan idealitas yang diharapkan. Proses pendaftaran tanah yang seharusnya dilaksanakan secara cermat, teliti, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, pada kenyataannya masih menghadapi berbagai kendala. Tidak jarang ditemukan adanya ketidaksesuaian antara data yang tercatat dengan kondisi yang sebenarnya di lapangan, yang kemudian berpotensi menimbulkan sengketa kepemilikan tanah di kemudian hari⁶. Selain itu, aspek administratif dalam proses pendaftaran tanah juga berpotensi menimbulkan permasalahan apabila tidak dilaksanakan secara tertib dan akuntabel⁷. Hal-hal tersebut pada akhirnya dapat berimplikasi pada munculnya sengketa atau konflik pertanahan yang melibatkan berbagai pihak dengan kepentingan yang berbeda.

Perkembangan kebijakan di bidang pertanahan yang menekankan pada percepatan pendaftaran tanah secara menyeluruh juga membawa konsekuensi tersendiri. Upaya untuk menjangkau seluruh bidang tanah dalam waktu yang relatif singkat memerlukan ketelitian dan kehati-hatian yang tinggi dalam setiap tahapan pelaksanaannya. Di satu sisi, kebijakan tersebut memberikan manfaat yang besar dalam memperluas cakupan kepastian hukum di bidang pertanahan. Namun di sisi lain, apabila tidak diimbangi dengan kualitas pelaksanaan yang memadai, maka potensi terjadinya kekeliruan dalam proses administrasi maupun penetapan hak tetap terbuka. Keseimbangan antara kecepatan dan kecermatan dalam pelaksanaan kebijakan pertanahan menjadi kunci utama untuk menjamin tercapainya kepastian hukum.

Salah satu fenomena yang dapat menggambarkan kondisi tersebut adalah kasus pada putusan kasasi nomor 328 K/TUN/2024, sengketa bermula ketika Penggugat yaitu Sumani menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan karena merasa dirugikan atas terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 792 Desa/Kelurahan Kebonagung tanggal 15 September 2020 yang diterbitkan atas nama Mujiati. Menurut Penggugat,

¹ I. Made Pria Dharsana dkk., "Urgensi Bank Tanah dan Penguasaan Negara atas Tanah Menurut Landasan Konstitusional Indonesia," *Articles, Lex Publica* 5, no. 2 (2018): 31–37.

² Maria S. W. Sumardjono, "Kebijakan Agraria dan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, t.t.

³ Tanudjaja Tanudjaja dan Suparman Budi Cahyono, "Kepastian Hukum Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Perlakuan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atastanah dan Bangunan," *Jurnal Pendidikan Indonesia* 6, no. 2 (2025): 1058–75, <https://doi.org/10.59141/japendi.v6i2.7396>.

⁴ I. Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, "Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Alat Bukti dalam Sistem Pendaftaran Tanah," *Yuridika* 36, no. 2 (2021): 215–30.

⁵ Muhammad Yamin dan Zaidar Zaidar, "PENDAFTARAN TANAH DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM ATAS KEPEMILIKAN TANAH DAN UPAYA MEMINIMALISIR KONFLIK PERTANAHAN," *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* 13, no. 2 (2018): 201–10, <https://doi.org/10.33059/jhsk.v13i2.911>.

⁶ Supriyadi Supriyadi, "Reorientasi Asas Itikad Baik/Kebenaran Sebagai Dasar Kepemilikan Hak Atas Tanah," *Hukum Dan Masyarakat Madani* 9, no. 1 (2019): 102–16, <https://doi.org/10.26623/humani.v9i1.1447>.

⁷ Nurhasan Ismail, "Problematisa Administrasi Pendaftaran Tanah dalam Mewujudkan Kepastian Hukum," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 28, no. 3 (2021): 423–38.

tanah tersebut merupakan tanah yang berasal dari orang tuanya, yaitu Wongso Kacung, dan Penggugat mengaku sebagai salah satu ahli waris. Dalam gugatan, Penggugat menyebut bahwa ahli waris Wongso Kacung terdiri dari beberapa anak, yaitu Abu Amar, Kusni, Ahmad, Yasin, Sumani, dan Sumali. Penggugat mendalilkan bahwa tanah tersebut belum pernah dijual kepada Mujiati dan seharusnya menjadi bagian dari hak ahli waris.

Di sisi lain, Tergugat menyatakan bahwa penerbitan SHM Nomor 792 Desa/Kelurahan Kebonagung atas nama Mujiati dilakukan melalui program PTSL dan telah sesuai prosedur. Menurut Tergugat, tanah tersebut berasal dari tanah bekas hak yasan C Desa Nomor 349 Persil 13 atas nama Wongsorejo Kacung P. Aman, dan dalam berkas permohonan terdapat surat pernyataan jual beli serta surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah oleh Mujiati. Pada putusan pertama, Majelis Hakim menilai bahwa dalam program PTSL, Panitia Ajudikasi bertanggung jawab memastikan kebenaran data fisik dan data yuridis yang menjadi dasar penerbitan sertipikat⁸. Artinya, Kantor Pertanahan tidak cukup hanya menerima dokumen secara administratif, tetapi juga harus cermat menilai kebenaran dokumen dasar kepemilikan atau penguasaan tanah. Majelis Hakim kemudian mencermati Letter C Desa Kebonagung Nomor 349 atas nama Wongso Kacung. Dalam Letter C tersebut, tidak pernah tercatat adanya peralihan hak dari Wongso Kacung kepada Mujiati.

Selain itu, Majelis Hakim menemukan adanya Surat Keterangan tanggal 17 Januari 2013 dari Kepala Desa Kebonagung yang menerangkan bahwa telah terjadi pemberian atau hibah dari Wongso Kacung kepada cucunya bernama Indah Yani. Berdasarkan batas-batas tanah yang dicermati, tanah dalam surat hibah tersebut dinilai berada pada lokasi yang sama dengan tanah dalam SHM Nomor 792 yang menjadi objek sengketa. Dari pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa sejak tahun 2013 tanah tersebut secara hukum telah berpindah dari Wongso Kacung kepada cucunya, Indah Yani. Karena itu, dasar penerbitan sertipikat atas nama Mujiati dianggap bermasalah, sebab data yuridis yang mendasari penerbitan SHM tidak terbukti meyakinkan.

Meskipun pada tingkat banding, Majelis tidak sependapat dalam pokok perkara, dengan dalil bahwa penerbitan SHM tersebut telah dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan, tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) maupun hak asasi manusia, serta sudah sesuai prosedur⁹. Majelis Banding juga menilai bahwa Tergugat telah menerapkan asas publisitas dalam proses PTSL, yaitu pengumuman data fisik dan data yuridis selama 14 hari sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018. Dalam pandangan Majelis Banding, karena prosedur PTSL telah dijalankan, maka dokumen-dokumen yang menjadi dasar sertipikat dianggap benar dan sah secara hukum berdasarkan asas *presumption justae causa*, yaitu keputusan administrasi dianggap sah selama belum dibatalkan oleh pengadilan. Sehingga gugatan Penggugat untuk membatalkan SHM Nomor 792 atas nama Mujiati harus ditolak dan putusan PTUN Surabaya dianggap tidak dapat dipertahankan, namun putusan ini kemudian dipatahkan pada tingkat kasasinya.

Mahkamah Agung sependapat dengan putusan tingkat pertama, dan menyatakan Judex Facti PTTUN Surabaya telah keliru dan salah menerapkan hukum. Pertimbangan utama Mahkamah Agung adalah bahwa objek sengketa diterbitkan melalui program PTSL yang didasarkan pada Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 17 Februari 2020 dan Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kepala Desa Kebonagung Nomor 141/0219/413.305.09/2020 tanggal 17 Februari 2020 tidak dapat diyakini kebenarannya. Dalam Surat Keterangan Riwayat Tanah tersebut disebutkan bahwa tanah dikuasai Mujiati sejak tahun 2016 berdasarkan jual beli lisan antara Mujiati dan Wongso Kacung, namun ditemukan fakta hukum lain, yaitu pada bidang tanah yang sama telah terjadi pemberian atau hibah. Sehingga tergugat dianggap tidak cermat dan dinilai bertentangan dengan Pasal 14 ayat (1) huruf d Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Perkara ini pada dasarnya tidak hanya berkaitan dengan pelaksanaan prosedur PTSL, tetapi juga menyangkut penerapan asas kecermatan dalam verifikasi data yuridis yang menjadi dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 792 Desa/Kelurahan Kebonagung sebagaimana dipertimbangkan dalam Putusan Nomor 328/K/TUN/2024. Kondisi ini sekaligus menimbulkan persoalan mengenai kedudukan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia, karena meskipun sertifikat secara normatif memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, keberadaannya tetap dapat dibatalkan apabila terbukti diterbitkan berdasarkan data yuridis yang tidak benar atau tidak diverifikasi secara cermat. Dengan demikian, perkara ini menunjukkan adanya hubungan erat antara penerapan asas kecermatan oleh pejabat pertanahan dengan kepastian hukum atas sertifikat hak milik atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

Berangkat dari uraian tersebut, dapat dipahami bahwa penerapan asas kecermatan dalam proses pendaftaran tanah, khususnya verifikasi data yuridis pada program PTSL, bukan sekadar persoalan administratif semata, melainkan suatu mekanisme hukum yang memiliki implikasi penting terhadap kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah. Oleh karena itu, peneliti ingin mengkaji lebih lanjut dengan mengangkat judul penelitian “**Analisis**

⁸ Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.SBY

⁹ Putusan Nomor 175/B/2023 PT.TUN.SBY

Cacat Yuridis Dalam Verifikasi Data Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Keabsahan Sertifikat Hak Milik Nomor 792 Desa/Kelurahan Kebonagung”

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada kajian terhadap peraturan perundang-undangan, asas hukum, dan doktrin hukum yang berkaitan dengan analisis cacat yuridis dalam verifikasi data Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap keabsahan Sertifikat Hak Milik. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Sumber bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer berupa Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, serta Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.SBY jo. 175/B/2023/PT.TUN.SBY jo. 328/K/TUN/2024.

Selain itu, digunakan pula bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, dan artikel ilmiah, serta bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan ensiklopedia. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan cara menelusuri, mengumpulkan, serta mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, dan sumber literatur lain yang berkaitan dengan isu yang diteliti. Sedangkan analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan mengolah serta menafsirkan bahan hukum secara sistematis dan disajikan secara deskriptif menggunakan bahan hukum tersebut sehingga memperoleh jawaban dan kesimpulan mengenai keabsahan sertifikat hak milik yang diterbitkan melalui program PTSL berdasarkan verifikasi data yuridis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan Asas Kecermatan dalam Verifikasi Data Yuridis pada Penerbitan Sertifikat melalui Program PTSL

a. Asas Kecermatan Sebagai Dasar Tindakan Pejabat Pertanahan

Penyelenggaraan pendaftaran tanah tidak dapat dipahami hanya sebagai kegiatan mencatat permohonan masyarakat, melainkan sebagai tindakan pemerintahan yang menghasilkan akibat hukum terhadap status suatu bidang tanah. Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, sedangkan pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Untuk pendaftaran tanah secara sistematis, termasuk PTSL, pelaksanaan teknisnya dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Kepala Kantor Pertanahan. Karena itu, Kepala Kantor Pertanahan dan Panitia Ajudikasi tidak berdiri sebagai penerima berkas secara pasif, tetapi sebagai pejabat dan organ administrasi pertanahan yang wajib memastikan bahwa sertifikat hanya diterbitkan berdasarkan data fisik dan data yuridis yang benar. Kewajiban tersebut bertemu langsung dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik. Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014¹⁰ menempatkan asas kecermatan sebagai salah satu AUPB yang wajib menjadi dasar dalam setiap keputusan dan tindakan pejabat pemerintahan. Dalam konteks pertanahan, asas ini berarti pejabat tidak boleh hanya mengandalkan kelengkapan administratif yang tampak di permukaan, melainkan harus menilai fakta yang relevan, memeriksa dokumen pendukung, memperhatikan informasi dari pihak yang berkepentingan, serta memastikan tidak ada data lain yang bertentangan sebelum sertifikat diterbitkan. Dengan demikian, asas kecermatan berfungsi sebagai jembatan antara kepastian prosedural dan kebenaran materiil dalam pendaftaran tanah.

Keterikatan BPN pada asas kecermatan juga terlihat dari asas pendaftaran tanah dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997. Salah satu asasnya adalah asas aman, yang dalam penjelasannya menghendaki agar pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya benar-benar mampu memberikan jaminan kepastian hukum. Ketentuan ini berhubungan erat dengan Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, karena tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak, menyediakan informasi bagi pihak yang berkepentingan, serta mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

¹⁰ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Pasal 10 ayat (1), <https://peraturan.bpk.go.id/Details/38695/uu-no-30-tahun-2014>.

Artinya, kepastian hukum yang dijanjikan oleh sertifikat tidak lahir dari sertifikat semata, tetapi dari proses pemeriksaan yang cermat sebelum sertifikat itu diterbitkan.

Rangkaian pasal dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa kecermatan harus hadir sejak tahap awal sampai akhir. Pasal 12 mengatur bahwa kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, serta penyimpanan daftar umum dan dokumen. Pasal 17 kemudian menuntut penetapan batas bidang tanah dengan memperhatikan kesepakatan para pemegang hak yang berbatasan melalui asas *contradictoire delimitatie*. Apabila kesepakatan batas belum diperoleh, Pasal 19 menghendaki agar keadaan tersebut dicatat dalam berita acara dan gambar ukur, sehingga data yang belum pasti tidak diperlakukan seolah-olah sudah final.

Kecermatan yang sama juga berlaku pada data yuridis. Pasal 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur pembuktian hak lama melalui alat bukti tertulis, keterangan saksi, pernyataan yang dinilai cukup, atau penguasaan fisik selama dua puluh tahun atau lebih dengan syarat tertentu. Dalam tahap ini, pejabat pertanahan wajib menilai kualitas bukti, bukan sekadar menerima semua dokumen yang diserahkan pemohon. Selanjutnya, Pasal 26 memberikan ruang pengumuman data fisik dan data yuridis untuk membuka kesempatan keberatan dari pihak lain, sedangkan Pasal 33 menegaskan pentingnya penyajian data dalam daftar umum pendaftaran tanah. Seluruh tahapan itu menunjukkan bahwa pendaftaran tanah dibangun sebagai rangkaian verifikasi berlapis, bukan hanya pemeriksaan formil.

Perubahan melalui PP Nomor 18 Tahun 2021 semakin mempertegas kebutuhan verifikasi yang hati-hati, terutama ketika dokumen yang digunakan berasal dari kepala desa, lurah, atau camat. Pasal 97 PP Nomor 18 Tahun 2021 menegaskan bahwa surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan dokumen sejenis hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah. Frasa “hanya dapat digunakan sebagai petunjuk”¹¹ penting untuk perkara ini, karena Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kepala Desa Kebonagung tidak dapat diposisikan sebagai bukti yang berdiri sendiri. Dokumen tersebut seharusnya mendorong Kantor Pertanahan untuk melakukan pemeriksaan silang terhadap Letter C, riwayat penguasaan, keterangan para pihak, serta dokumen lain yang mungkin menunjukkan adanya peralihan hak sebelumnya.

Apabila asas kecermatan tidak dijalankan, akibat hukumnya bukan sekadar kelemahan teknis, melainkan dapat menjadi cacat administrasi atau cacat yuridis. Dalam kasus ini, ketidakcermatan BPN dalam memverifikasi data yuridis dapat masuk sebagai kesalahan prosedur penerbitan hak, kesalahan objek atau subjek hak, maupun cacat yang terbukti dalam pertimbangan putusan pengadilan. Dengan demikian, asas kecermatan memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai standar tindakan pejabat pertanahan dan sebagai batu uji untuk menilai sah atau tidaknya produk hukum pertanahan.

b. Mekanisme Verifikasi Data Yuridis dalam Program PTSL

PTSL memang dirancang sebagai program percepatan pendaftaran tanah. Namun percepatan tidak boleh dimaknai sebagai penyederhanaan tanggung jawab verifikasi. Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 menentukan bahwa PTSL meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis, pemeriksaan tanah, pengumuman data fisik dan data yuridis, pembukuan hak, sampai penerbitan dan penyerahan sertifikat. Oleh karena itu, meskipun PTSL dilakukan secara massal dalam satu wilayah desa atau kelurahan, setiap bidang tanah tetap harus diperiksa secara individual berdasarkan objek, subjek, alas hak, riwayat penguasaan, dan kemungkinan adanya klaim dari pihak lain.

Dalam program PTSL, Panitia Ajudikasi memegang peran penting. Pasal 14 ayat (1) huruf d Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 mewajibkan Panitia Ajudikasi melakukan penelitian data yuridis untuk membuktikan kebenaran status hukum bidang tanah. Tahap ini tidak cukup dilakukan dengan memeriksa apakah formulir telah lengkap. Panitia Ajudikasi seharusnya menilai apakah alas hak yang diajukan sejalan dengan catatan desa, riwayat tanah, keterangan saksi, batas-batas bidang tanah, dan fakta penguasaan di lapangan.

Untuk tanah yang berasal dari hak lama atau bekas hak yasan, verifikasi yuridis harus bertumpu pada Pasal 24 PP Nomor 24 Tahun 1997. Ketentuan ini membuka kemungkinan penggunaan bukti tertulis, keterangan saksi, maupun pernyataan penguasaan fisik. Namun, semua alat bukti tersebut tetap harus dinilai kebenarannya. Buku Letter C Desa¹², meskipun bukan sertifikat, mempunyai fungsi penting sebagai catatan awal mengenai riwayat penguasaan dan perubahan tanah di tingkat desa. Karena itu, apabila pemohon mendalilkan perolehan

¹¹ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Pasal 97, <https://peraturan.bpk.go.id/Details/161848/pp-no-18-tahun-2021>.

¹² Tedjo Asmo Sugeng dan Muhammad Yusuf Ibrahim, “Catatan Buku Tanah Desa Merupakan Alat Bukti Awal atas Pengakuan Kepemilikan Hak atas Tanah,” *CERMIN: Jurnal Penelitian* 7, no. 1 (2023): 318-325, https://doi.org/10.36841/cermin_unars.v7i1.3160.

tanah melalui jual beli lisan atau penguasaan fisik, pemeriksaan terhadap Letter C dan dokumen riwayat tanah menjadi langkah yang sangat penting untuk menilai apakah klaim pemohon konsisten dengan data yang tersedia.

Pengumuman data fisik dan data yuridis juga tidak boleh dipahami sebagai formalitas. Dalam kerangka umum PP Nomor 24 Tahun 1997, pengumuman berfungsi memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan. Untuk konteks PTSL, Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 mengatur masa pengumuman selama 14 hari kalender, sedangkan pengaturan terbaru dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 memperkuat mekanisme pengumuman melalui jangka waktu 14 hari untuk pendaftaran sistematis dan 30 hari untuk pendaftaran sporadik, termasuk kemungkinan pengumuman melalui laman resmi kementerian. Namun pengumuman yang tidak disertai penelitian materiil tidak cukup untuk menyembuhkan cacat data yuridis. Ketika sejak awal ada data yang bertentangan, pejabat pertanahan tetap wajib memperdalam pemeriksaan, bukan hanya menunggu ada atau tidaknya sanggahan.

Dalam perkara SHM Nomor 792 Desa/Kelurahan Kebonagung¹³, data yuridis yang digunakan sebagai dasar penerbitan sertifikat atas nama Mujiati adalah Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 17 Februari 2020 dan Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kepala Desa Kebonagung Nomor 141/0219/413.305.09/2020 pada tanggal yang sama. Dokumen tersebut menyebutkan bahwa Mujiati menguasai tanah sejak tahun 2016 berdasarkan jual beli lisan dari Wongso Kacung. Masalahnya, dalam pemeriksaan perkara ditemukan fakta bahwa Letter C Desa Kebonagung Nomor 349 atas nama Wongso Kacung tidak mencatat adanya peralihan hak kepada Mujiati, sementara terdapat Surat Keterangan tanggal 17 Januari 2013 yang menerangkan bahwa tanah tersebut telah dihibahkan kepada Indah Yani.

Keadaan tersebut menunjukkan adanya konflik data yuridis yang seharusnya langsung memunculkan kewajiban pemeriksaan lanjutan. Apabila tanah telah dihibahkan pada tahun 2013, maka klaim jual beli lisan pada tahun 2016 tidak dapat diterima begitu saja tanpa pengujian lebih dalam. Di sinilah letak penting asas kecermatan. Kantor Pertanahan seharusnya menilai apakah pihak yang mengajukan permohonan benar-benar merupakan subjek yang berhak, apakah dasar penguasaan fisik didukung oleh riwayat peralihan yang dapat dipercaya, dan apakah tidak ada pihak lain yang lebih dahulu memiliki dasar yuridis atas bidang tanah yang sama.

c. Cacat Asas Kecermatan dalam Penerbitan SHM Nomor 792 Desa/Kelurahan Kebonagung

Berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan, cacat asas kecermatan dalam penerbitan SHM Nomor 792 dapat dilihat dari beberapa titik. Pertama, Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan dan Panitia Ajudikasi tidak menempatkan Letter C Desa sebagai data pembanding yang memadai. Padahal tanah yang diajukan berasal dari bekas hak yasan C Desa Nomor 349, sehingga Letter C seharusnya menjadi pintu awal untuk menilai apakah benar pernah terjadi peralihan dari Wongso Kacung kepada Mujiati. Ketika Letter C tidak menunjukkan peralihan tersebut, klaim jual beli lisan seharusnya tidak langsung diterima sebagai dasar penerbitan sertifikat.

Kedua, terdapat fakta mengenai Surat Keterangan tanggal 17 Januari 2013 yang menerangkan adanya hibah dari Wongso Kacung kepada Indah Yani. Fakta ini sangat menentukan karena mendahului klaim penguasaan Mujiati yang disebut baru terjadi sejak tahun 2016. Dalam posisi demikian, pejabat pertanahan tidak cukup hanya menyatakan bahwa berkas pemohon telah lengkap. Pejabat wajib membandingkan dua riwayat hukum yang bertentangan tersebut dan memastikan mana yang memiliki dasar lebih kuat. Kelalaian untuk menilai konflik data ini menunjukkan bahwa verifikasi yuridis tidak dilakukan secara cermat.

Ketiga, Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik diterbitkan pada tanggal yang sama, yaitu 17 Februari 2020. Kesamaan tanggal ini tidak otomatis membuat dokumen tersebut tidak sah, tetapi seharusnya menjadi alasan bagi Panitia Ajudikasi untuk memeriksa lebih hati-hati, terlebih karena dasar perolehan yang disebut adalah jual beli lisan. Setelah PP Nomor 18 Tahun 2021 menegaskan bahwa surat keterangan desa hanya merupakan petunjuk, maka secara konseptual dapat dipahami bahwa dokumen sejenis tidak boleh diperlakukan sebagai alat bukti penuh tanpa verifikasi lanjutan. Dalam perkara ini, justru dokumen petunjuk tersebut menjadi dasar utama penerbitan SHM tanpa pemeriksaan silang yang memadai.

Keempat, penerapan asas publisitas melalui pengumuman selama 14 hari tidak dapat dijadikan alasan tunggal untuk menyatakan penerbitan sertifikat telah sah. Pengumuman memang penting, tetapi fungsinya adalah membuka ruang keberatan, bukan menggantikan kewajiban penelitian materiil oleh pejabat pertanahan. Apabila sejak tahap pemeriksaan internal sudah terdapat tanda adanya konflik riwayat tanah, maka tidak adanya keberatan dalam masa pengumuman tidak dapat menghapus kewajiban BPN untuk tetap bertindak cermat.

¹³ Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.SBY; Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Nomor 328 K/TUN/2024.

Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 328 K/TUN/2024 menegaskan bahwa *Judex Facti* PTTUN Surabaya telah keliru dan salah menerapkan hukum ketika menilai penerbitan SHM Nomor 792 semata-mata dari sisi prosedur formal. Mahkamah Agung berpandangan bahwa data yang menjadi dasar penerbitan objek sengketa tidak dapat diyakini kebenarannya karena terdapat fakta hukum lain berupa pemberian atau hibah atas bidang tanah yang sama. Dengan demikian, pertimbangan kasasi menempatkan asas kecermatan sebagai ukuran utama dalam menilai apakah prosedur PTSL telah dijalankan secara benar.

Pertimbangan tersebut sekaligus membatasi penggunaan asas *preasumption justae causa*¹⁴ dalam sengketa pertanahan. Asas praduga keabsahan memang membuat keputusan administrasi dianggap sah sebelum dibatalkan oleh pejabat yang berwenang atau pengadilan. Namun, asas itu tidak dapat digunakan untuk membenarkan keputusan yang sejak awal diterbitkan di atas data yuridis yang tidak teruji. Dalam sengketa pertanahan, asas praduga keabsahan harus berjalan bersama asas kecermatan, karena kepastian hukum tidak akan lahir dari keputusan yang hanya sah secara tampilan, tetapi lemah secara substansi.

Dengan demikian, penerbitan SHM Nomor 792 mengandung cacat yuridis karena tidak memenuhi standar kecermatan yang diwajibkan oleh UU 30/2014, PP 24/1997, PP 18/2021, Permen ATR/BPN 6/2018, dan Permen ATR/BPN 21/2020. Cacat tersebut bukan sekadar kekurangan administratif ringan, melainkan menyentuh dasar penerbitan sertifikat, yaitu kebenaran subjek hak dan riwayat perolehan tanah. Oleh karena itu, pembatalan sertifikat dalam perkara ini dapat dipahami sebagai konsekuensi hukum yang tepat untuk memulihkan tertib administrasi pertanahan dan melindungi pihak yang haknya terabaikan dalam proses PTSL.

Kedudukan Sertifikat Yang Diterbitkan Berdasarkan Data Yuridis yang Tidak Cermat

Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis, sepanjang data tersebut sesuai dengan data dalam surat ukur dan buku tanah. Frasa “alat pembuktian yang kuat” perlu dibaca secara tepat. Sertifikat memang memberikan kedudukan pembuktian yang tinggi bagi pemegangnya, tetapi tidak menjadikannya sebagai bukti yang mutlak dan tidak dapat dibantah.

Karakter tersebut sejalan dengan sistem publikasi negatif bertendensi positif¹⁵ yang dianut Indonesia. Dalam sistem ini, negara menyelenggarakan pendaftaran tanah dan menerbitkan sertifikat sebagai alat bukti kuat, tetapi tidak menjamin secara absolut bahwa semua data dalam sertifikat selalu benar. Karena itu, pihak lain yang memiliki bukti lebih kuat tetap dapat menggugat apabila sertifikat diterbitkan berdasarkan data yang salah, cacat, atau tidak cermat. Dengan kata lain, kekuatan sertifikat bergantung pada kebenaran proses dan data yang menjadi dasar penerbitannya.

Dalam perkara SHM Nomor 792, problem utamanya bukan semata-mata bahwa sertifikat tersebut telah diterbitkan, melainkan bahwa data yuridis yang menjadi dasar penerbitannya tidak dapat diyakini kebenarannya. Akibatnya, kekuatan pembuktian sertifikat sebagai alat bukti kuat menjadi runtuh. Sertifikat tidak dapat lagi dipertahankan ketika terbukti bahwa proses verifikasi tidak mampu memastikan siapa subjek hak yang benar dan bagaimana riwayat peralihan tanah tersebut berlangsung.

Sertifikat hak atas tanah juga dapat diposisikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara karena diterbitkan oleh pejabat tata usaha negara, bersifat konkret, individual, final, dan menimbulkan akibat hukum bagi pemegang hak maupun pihak lain yang berkepentingan. Oleh sebab itu, sertifikat tunduk pada mekanisme pengujian melalui Peradilan Tata Usaha Negara apabila terdapat dugaan cacat dalam penerbitannya. Dalam konteks ini, pembatalan sertifikat bukan berarti PTUN mengambil alih kewenangan peradilan perdata untuk menentukan seluruh hubungan keperdataan para pihak, melainkan menguji sah atau tidaknya tindakan administratif Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat.

Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 memperjelas akibat hukum tersebut. Produk hukum pertanahan dapat dibatalkan karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis, atau karena pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pasal 35 peraturan tersebut memuat bentuk-bentuk cacat yang relevan, antara lain kesalahan dalam proses penerbitan hak, kesalahan dalam pendaftaran hak, kesalahan subjek hak, kesalahan objek hak, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, dan adanya pertimbangan putusan pengadilan yang membuktikan cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian. Dalam perkara ini, cacat penerbitan SHM Nomor 792 bersesuaian dengan kategori tersebut karena terdapat kesalahan verifikasi atas subjek yang berhak dan dasar riwayat tanah.

¹⁴ Indah Fitriani Sukri dan Anna Erliyana, “Konsep Pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara: Menguji Asas *Presumptio Iustae Causa* Dalam Sengketa Tata Usaha Negara,” *Jurnal Hukum & Pembangunan* 52, no. 1 (2022): 39-52, <https://doi.org/10.21143/jhp.vol52.no1.3323>.

¹⁵ Agus Suhariono, Mochamad Kevin Romadhona, Muhammad Indra Yanuardi, dan Muammar Zaid Nampira, “Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah (Kajian Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif),” *Notaire* 5, no. 1 (2022): 17-30, <https://doi.org/10.20473/ntr.v5i1.21882>.

Akibat pembatalan oleh PTUN adalah sertifikat tidak lagi dapat digunakan sebagai dasar pembuktian administratif yang sah. Kepala Kantor Pertanahan wajib menindaklanjuti putusan pengadilan sesuai kewenangannya, termasuk melakukan pencoretan, pembatalan, atau penataan kembali data pendaftaran tanah sesuai amar dan pertimbangan putusan. Namun, pembatalan sertifikat tidak otomatis menyelesaikan seluruh sengketa kepemilikan secara keperdataan. Apabila masih terdapat perdebatan mengenai siapa pemilik materiil yang sah, persoalan tersebut tetap dapat diuji melalui mekanisme peradilan yang sesuai. Dengan demikian, fungsi PTUN dalam perkara ini adalah mengoreksi keputusan administrasi pertanahan yang cacat, bukan menggantikan pembuktian hak keperdataan secara penuh.

Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 memang memberikan perlindungan bagi pemegang sertifikat yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan menguasainya secara nyata, apabila dalam waktu lima tahun sejak sertifikat diterbitkan tidak ada keberatan tertulis maupun gugatan. Namun perlindungan ini tidak berlaku secara otomatis. Syaratnya bersifat kumulatif, yaitu sertifikat harus diterbitkan secara sah, pemegangnya beritikad baik, tanah dikuasai secara nyata, dan tidak ada keberatan atau gugatan dalam waktu lima tahun. Dalam perkara SHM Nomor 792, sertifikat diterbitkan tanggal 15 September 2020, sedangkan gugatan diajukan pada tahun 2023. Dengan demikian, batas waktu lima tahun belum terlampaui, sehingga pengadilan masih memiliki ruang untuk menguji dan membatalkan sertifikat tersebut apabila terbukti cacat.

Dari sudut pandang kepastian hukum, pembatalan sertifikat yang cacat tidak boleh dipandang sebagai pelemahan sistem pendaftaran tanah. Sebaliknya, pembatalan itu merupakan bagian dari mekanisme pemulihan tertib administrasi pertanahan. Kepastian hukum tidak boleh berhenti pada keberadaan dokumen sertifikat, tetapi harus berdiri di atas data fisik dan data yuridis yang benar. Oleh karena itu, sertifikat yang diterbitkan melalui proses yang tidak cermat tidak patut dilindungi sebagai bukti kuat, karena perlindungan hukum dalam sistem pendaftaran tanah hanya layak diberikan kepada sertifikat yang lahir dari prosedur yang benar dan data yang dapat dipertanggungjawabkan.

Dengan demikian, kedudukan SHM Nomor 792 sebagai alat bukti yang kuat menjadi gugur setelah terbukti diterbitkan berdasarkan data yuridis yang tidak cermat dan kemudian dibatalkan oleh PTUN. Perkara ini memperlihatkan bahwa kekuatan pembuktian sertifikat bersifat kondisional. Sertifikat kuat selama data yang menjadi dasarnya benar, proses penerbitannya sah, dan tidak ada bukti hukum yang membantahnya. Apabila syarat tersebut tidak terpenuhi, pembatalan sertifikat justru menjadi instrumen untuk mengembalikan kepastian hukum kepada keadaan yang seharusnya.

KESIMPULAN

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, khususnya mengenai penerapan asas kecermatan dalam verifikasi data yuridis pada penerbitan SHM Nomor 792 Desa/Kelurahan Kebonagung melalui program PTSL, dapat disimpulkan bahwa perkara ini menunjukkan hubungan yang sangat erat antara kualitas verifikasi data yuridis dan keabsahan sertifikat hak milik.

1. Penerbitan SHM Nomor 792 Desa/Kelurahan Kebonagung melalui program PTSL menunjukkan adanya pelanggaran terhadap asas kecermatan karena Kantor Pertanahan dan Panitia Ajudikasi tidak melakukan verifikasi materiil yang memadai terhadap data yuridis. Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik tidak seharusnya diterima begitu saja, terlebih karena Letter C Desa tidak menunjukkan peralihan hak kepada Mujiati dan terdapat dokumen hibah tahun 2013 kepada Indah Yani. Asas kecermatan sebagaimana diatur dalam UU 30/2014, asas aman dalam PP 24/1997, serta ketentuan mengenai surat keterangan desa sebagai petunjuk dalam PP 18/2021 menuntut BPN untuk melakukan pemeriksaan silang secara lebih mendalam sebelum menerbitkan sertifikat. BPN dan Panitia Ajudikasi dinilai tidak cermat dalam kasus ini.
2. Sertifikat hak milik sebagai alat bukti yang kuat tidak bersifat mutlak dalam sistem publikasi negatif bertendensi positif yang dianut Indonesia. SHM Nomor 792 yang diterbitkan berdasarkan data yuridis yang tidak cermat dapat dibatalkan karena kekuatan pembuktian sertifikat bergantung pada kebenaran data fisik, data yuridis, dan keabsahan prosedur penerbitannya. Pembatalan oleh PTUN dalam perkara ini tidak melemahkan kepastian hukum, melainkan memulihkan tertib administrasi pertanahan dan melindungi pihak yang haknya terabaikan akibat verifikasi yang tidak cermat.

Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas penulis mengajukan beberapa saran sebagai berikut:

1. BPN perlu memperkuat mekanisme verifikasi materiil data yuridis dalam Program PTSL, dengan cara mewajibkan pemeriksaan terhadap buku Letter C Desa dan dokumen riwayat tanah di arsip desa sebelum

- sertifikat diterbitkan serta mengoptimalkan transparansi pengumuman data publik dan menindaklanjuti secara tertib setiap putusan pengadilan yang membatalkan sertifikat demi kepastian hukum.
2. Pemerintahan Desa atau Kelurahan harus menata dan menertibkan arsip pertanahan seperti Letter C dan Surat Keterangan Riwayat Tanah secara ketat, serta memposisikan dokumen desa sebagai data awal yang wajib diverifikasi, bukan sumber mutlak penentu hak.
 3. Pengadilan Tata Usaha Negara hendaknya konsisten mengedepankan verifikasi materiil atas kebenaran data yuridis dalam memeriksa sengketa sertifikat tanah, tidak semata-mata menyandarkan diri pada asas praduga *rehtmatige* untuk mempertahankan sertifikat yang sejak awal cacat secara substansial.

REFERENSI

- ADDIN ZOTERO_BIBL {"uncited": [], "omitted": [], "custom": []} CSL_BIBLIOGRAPHY Amilio, Fibri. "PENERAPAN ASAS KEPASTIAN HUKUM DALAM HUKUM AGRARIA TERHADAP PEMBATALAN SERTIFIKAT CACAT ADMINISTRATIF (Studi Putusan No 81/G/2023/PTUN.SBY)." *Judge : Jurnal Hukum* 6, no. 03 (2025): 684–98. <https://doi.org/10.54209/judge.v6i03.1550>.
- Apriani, Desi, dan Arifin Bur. "KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM DALAM SISTEM PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA." *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (2020): 220–39. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>.
- Askar, Muhammad, M. Arsad Rahawarin, dan Julia Th Patty. "Implementasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Oleh Perwakilan Kantor Pertanahan Kabupaten Seram Bagian Barat." *JUPEIS: Jurnal Pendidikan Dan Ilmu Sosial* 2, no. 2 (2023): 25–39. <https://doi.org/10.57218/jupeis.Vol2.Iss2.594>.
- Chandra, S. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah: Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan*. Grasindo, 2005.
- Dharsana, I. Made Pria, Indrasari Kresnadajaja, dan I. Nyoman Putu Budiarttha. "Urgensi Bank Tanah dan Penguasaan Negara atas Tanah Menurut Landasan Konstitusional Indonesia." *Articles. Lex Publica* 5, no. 2 (2018): 31–37.
- Handayani, I. Gusti Ayu Ketut Rachmi. "Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Alat Bukti dalam Sistem Pendaftaran Tanah." *Yuridika* 36, no. 2 (2021): 215–30.
- Harsono, Budi, ed. *Hukum agraria Indonesia: himpunan peraturan-peraturan hukum tanah*. Cet. 14., ed. Rev. Djambatan, 2000.
- HR, Ridwan. *Hukum Administrasi Negara*. Edisi Revisi. Rajawali Pers, 2011.
- Ismail, Nurhasan. "Kedudukan Sertifikat sebagai Alat Bukti dalam Sengketa Pertanahan." *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 52, no. 2 (2022): 210–25.
- Ismail, Nurhasan. "Problematisasi Administrasi Pendaftaran Tanah dalam Mewujudkan Kepastian Hukum." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 28, no. 3 (2021): 423–38.
- Milala, Yehezkiel Ludwyg, Hasim Purba, dan Suprayitno. "Analisis Yuridis terhadap Keabsahan Sertifikat Tanah yang Diterbitkan secara Tumpang Tindih (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 392 K/TUN/2022)." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025). <https://doi.org/10.56370/jhl.v6i9.2585>.
- Panjaitan, Simauli Margaretta, Janpatar Simamora, dan Sovia Simamora. "Analisis Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi (Studi Putusan Nomor 81/G/2023/Ptun.Sby)." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* 6, no. 3 (2026): 1982–93. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i3.7990>.
- Parlindungan, A. P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju, 2016.
- Putera, Nugroho Hasan, Ilham Abbas, dan Muhammad Ya'rif Arifin. "Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (Incracht)." *Journal of Lex Generalis (JLG)* 3, no. 12 (2022): 2006–24.
- Salim, Amrullah. "Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik Berdasarkan Pancasila dan UUD 1945." Dalam *Judul Buku*, disunting oleh Paulus E. Lotulung. Nama Penerbit, t.t.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana, 2010.
- Sugeng, Tedjo Asmo, dan Muhammad Yusuf Ibrahim. "CATATAN BUKU TANAH DESA MERUPAKAN ALAT BUKTI AWAL ATAS PENGAKUAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH." *CERMIN: Jurnal Penelitian* 7, no. 1 (2023): 318–25. https://doi.org/10.36841/cermin_unars.v7i1.3160.
- Sugiarto, Agus. "Ruang Lingkup Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan Implikasinya." *Yuridika* 37, no. 2 (2022): 201–15.
- Suhariono, Agus, Mochamad Kevin Romadhona, Muhammad Indra Yanuardi, dan Muammar Zaid Nampira. "Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah (Kajian Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif)." *Notaire* 5, no. 1 (2022): 17–30. <https://doi.org/10.20473/ntr.v5i1.21882>.

- Sukri, Indah Fitriani, dan Anna Erliyana. "Konsep Pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara: Menguji Asas Presumptio Iustae Causa Dalam Sengketa Tata Usaha Negara." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 52, no. 1 (2022): 39–52. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol52.no1.3323>.
- Sumardjono, Maria S. W. "Kebijakan Agraria dan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, t.t.
- Supriadi. "Peran Pendaftaran Tanah dalam Meningkatkan Kepastian Hukum dan Nilai Ekonomi Tanah." *Yuridika* 36, no. 3 (2021): 325–40.
- Supriyadi, Supriyadi. "Reorientasi Asas Itikad Baik/Kebenaran Sebagai Dasar Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Hukum Dan Masyarakat Madani* 9, no. 1 (2019): 102–16. <https://doi.org/10.26623/humani.v9i1.1447>.
- Tanudjaja, Tanudjaja, dan Suparman Budi Cahyono. "Kepastian Hukum Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Perlakuan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atastanah dan Bangunan." *Jurnal Pendidikan Indonesia* 6, no. 2 (2025): 1058–75. <https://doi.org/10.59141/japendi.v6i2.7396>.
- Yamin, Muhammad, dan Zaidar Zaidar. "PENDAFTARAN TANAH DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM ATAS KEPEMILIKAN TANAH DAN UPAYA MEMINIMALISIR KONFLIK PERTANAHAN." *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* 13, no. 2 (2018): 201–10. <https://doi.org/10.33059/jhsk.v13i2.911>.
- Yuliantari, I. Gusti Ayu Eviani. "Aktualisasi Asas Praduga Keabsahan (Vermoeden Van Rechtmatigheid Presumptio Iustae Causa) Dalam Pengujian Penyalahgunaan Wewenang Di PTUN." *Jurnal Hukum Sasana* 9, no. 2 (2023): 355–68. <https://doi.org/10.31599/0tg8sb63>.
- Yulida, Devi, Kartika Widya Utama, dan Xavier Nugraha. "Verifikasi Manual Manifestasi Asas Kecermatan Sebagai Batu Uji Terhadap Keputusan Tata Usaha Negara." *JURNAL USM LAW REVIEW* 5, no. 1 (2022): 31–48. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4600>.

Peraturan Perundang-undangan dan Putusan

- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/38695/uu-no-30-tahun-2014>.
- Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/56273/pp-no-24-tahun-1997>.
- Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/161848/pp-no-18-tahun-2021>.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 501. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/103713/permen-agrariakepala-bpn-no-6-tahun-2018>.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1369. <https://peraturan.bpk.go.id/details/210603/permen-agrariakepala-bpn-no-21-tahun-2020>.
- Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya. Putusan Nomor 81/G/2023/PTUN.SBY.
- Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya. Putusan Nomor 175/B/2023/PT.TUN.SBY.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 328 K/TUN/2024.