

Akibat Hukum Cacat Administrasi Penerbitan Sertipikat Tanah Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Maulana Arba' Satryadin
maulana.asatryadin@atrbpn.go.id
Kementerian ATR/BPN, Indonesia

Abstract

The Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) aims to address gaps and accelerate land registration in Indonesia. However, its implementation has errors that cause administrative defects and have legal implications for land titles. This study applies a normative legal method by analyzing secondary data in the form of decisions of the state administrative court (PTUN) that have permanent legal force (inkracht). In the analysis, the factors causing administrative defects were identified, including: carelessness of land officials, bad faith from applicants, legal vacuum, and lack of spatial data at the land office. Administrative defects cause land titles to be null and void and cause losses to legitimate land owners. To realize legal certainty, the revocation and cancellation of land titles must be carried out with technical execution by the Ministry of ATR/BPN according to legal procedures. This study references a comprehensive evaluation of PTSL products to mitigate and handle complaints from PTSL activities. Implementation of governance based on general principles of good governance (AUPB) and synergy between work units are important to improve the quality of land products and prevent administrative defects.

Keywords: Administrative Defects; Issuance of Land Titles; Complete Systematic Land Registration (PTSL).

Abstrak

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bertujuan untuk mengatasi kesenjangan dan mempercepat pendaftaran tanah di Indonesia. Namun, implementasinya terdapat beberapa kesalahan yang menyebabkan cacat administrasi dan berimplikasi hukum pada sertipikat tanah. Penelitian ini menerapkan metode yuridis normatif dengan menganalisis data sekunder berupa putusan pengadilan tata usaha negara (PTUN) yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht). Dalam analisis, faktor penyebab cacat administrasi teridentifikasi yang meliputi: ketidakcermatan aparaturnya pertanahan, itikad tidak baik dari pemohon, kekosongan hukum, dan kurangnya data spasial di kantor pertanahan. Cacat administrasi menyebabkan sertipikat tanah batal demi hukum dan kerugian bagi pemilik tanah yang sah. Untuk mewujudkan kepastian hukum, pencabutan dan pembatalan sertipikat tanah harus dilakukan dengan eksekusi teknis oleh Kementerian ATR/BPN sesuai prosedur hukum. Penelitian ini mereferensikan evaluasi menyeluruh terhadap produk PTSL untuk memitigasi dan menangani pengaduan dari kegiatan PTSL. Implementasi tata kelola berbasis asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB) dan sinergi antar unit kerja penting untuk meningkatkan kualitas produk pertanahan dan mencegah cacat administrasi.

Kata Kunci: Cacat Administrasi; Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah; Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu elemen fundamental yang memiliki peran penting dalam menunjang berbagai aspek kehidupan manusia, baik dari segi kebutuhan dasar seperti tempat tinggal, sumber pangan, hingga mendukung berbagai aktivitas ekonomi, sosial, dan budaya. Keberadaan tanah tidak hanya menjadi fondasi bagi pembangunan fisik, tetapi juga menjadi sumber daya yang memberikan manfaat berkelanjutan bagi kesejahteraan manusia, baik melalui pemanfaatan langsung seperti hasil alamnya, maupun secara tidak langsung sebagai aset yang bernilai ekonomi tinggi.¹ Keberadaan tanah juga memiliki dimensi sosial dan budaya yang mendalam, sering kali menjadi simbol identitas, warisan, dan keberlangsungan komunitas masyarakat. Manfaat kepemilikan tanah akan semakin optimal apabila telah didaftarkan haknya dan memiliki legitimasi berupa bukti kepemilikan hak atas tanah.

Pendaftaran atas bidang-bidang tanah di wilayah Indonesia merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah sebagai bagian dari upaya mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Berdasarkan ketentuan Pasal 19, 23, 32, dan 38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pendaftaran tanah adalah kewajiban bersama yang harus dilaksanakan oleh pemerintah serta pemegang hak atas tanah di seluruh Indonesia. Proses ini sangat penting karena menjadi salah satu syarat utama untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum yang maksimal atas kepemilikan tanah.²

Menurut Adrian (2009) dalam Gayatri, dkk (2021), pendaftaran tanah merupakan serangkaian tindakan administratif yang dilakukan pemerintah secara terstruktur untuk mengelola data pertanahan. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan mendukung pembangunan nasional.³ Hasil akhir dari kegiatan pendaftaran ini berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA berupa sertifikat

¹ Arif Budiman, 'The Implementation of the Complete Systematic Land Registration (PTSL) Program in Malang Regency Land Office' (2020) 6 Jurnal Ilmiah Administrasi Publik (JIAP). [478].

² Rachmat Dwi Hendratno and I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, 'The Obstacles That Become the Problem in Implementing A Complete Systematic Land Registration (PTSL)' (2019) 10 International Journal of Business and Social Science.[110].

³ Ni Made Silvia Gayatri, I Putu Gede Seputra and Luh Putu Suryani, 'Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi' (2021) 3 Jurnal Analogi Hukum.[79].

hak atas tanah yang diterbitkan oleh setiap Kantor Pertanahan.⁴ Sertipikat hak atas tanah merupakan bukti kepemilikan yang kuat sepanjang tidak ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya.

Pendaftaran tanah di Indonesia terbagi menjadi dua jenis, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis. Pendaftaran tanah sporadis adalah proses pendaftaran tanah pertama yang dilakukan secara individu atau bersama-sama untuk satu atau beberapa bidang tanah dalam suatu wilayah tertentu. Adapun pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program ini pertama kali dicanangkan pada tahun 2017 yang merupakan upaya pemerintah untuk mendaftarkan seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia secara menyeluruh, dalam rangka percepatan pencapaian tertib administrasi pertanahan. PTSL dilakukan secara kolektif dan mencakup seluruh bidang tanah dalam satu wilayah desa atau kelurahan.⁵

Terdapat sekitar 126 juta bidang tanah yang berada di wilayah Indonesia, namun pada saat PTSL dicanangkan pada 2017 jumlah bidang tanah yang terdaftar belum mencapai separuh dari jumlah bidang tanah. Realitas ini mengindikasikan adanya kesenjangan yang signifikan bidang tanah yang belum terdaftar. Mengingat pentingnya kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi kesejahteraan masyarakat dan pembangunan nasional, pemerintah kemudian menginisiasi program pendaftaran tanah secara menyeluruh di wilayah Indonesia melalui program PTSL.⁶ Dengan program PTSL, terdapat peningkatan signifikan dalam jumlah bidang tanah yang didaftarkan setiap tahunnya, dengan capaian lebih dari satu juta bidang tanah pada tahun 2016 yang melonjak menjadi lebih dari lima juta bidang pada tahun 2017, dan mencapai lebih dari tujuh juta bidang pada tahun 2018. Kendati demikian, percepatan yang pesat ini menimbulkan kekhawatiran akan potensi penurunan kualitas dan konsistensi

⁴ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104).

⁵ Muhammad Ya'rif Arifin Nugroho Hasan Putera, Ilham Abbas, 'Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (Incracht)' (2022) 3 *Journal of Lex Generalis* (JLS).[404].

⁶ Trias Aditya and others, 'Validation and Collaborative Mapping to Accelerate Quality Assurance of Land Registration' (2021) 109 *Land Use Policy* 105689.[11].

dalam penerapan standar serta prosedur yang telah ditetapkan. Hal ini dikarenakan belum adanya mekanisme pengawasan yang komprehensif dan berbasis bukti untuk memastikan kualitas produk yang dihasilkan dari PTSL.⁷

Pelaksanaan kebijakan PTSL yang diterapkan diseluruh wilayah Indonesia, telah memacu peningkatan jumlah bidang tanah terdaftar secara signifikan. Hal ini salah satunya disebabkan bahwa pendaftaran tanah dalam program PTSL memberikan kelonggaran persyaratan bagi masyarakat. Berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (2) Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, apabila peserta PTSL tidak memiliki bukti kepemilikan tanah atau dasar penguasaan hak atas tanah (alas hak), maka dengan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang ditandatangani peserta PTSL dan disaksikan aparat kewilayahan setempat (RT/RW) serta kartu identitas berupa KTP sudah dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanah.⁸ Namun, dengan persyaratan administratif yang dipermudah, hal ini justru dapat menimbulkan konsekuensi hukum di masa depan jika surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang dibuat oleh peserta PTSL ternyata tidak mencerminkan keadaan yang sebenarnya atau dibuat dengan itikad tidak baik.⁹

Dalam praktiknya, saat kegiatan pengumpulan data di lapangan satgas fisik dan satgas yuridis tidak mengedepankan asas kontradiktur delimitasi untuk memperhatikan penempatan, penentuan dan pemeliharaan batas-batas tanahnya, yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemilik tanah dengan sempadan batasnya.¹⁰ Situasi ini disebabkan oleh tingginya target jumlah bidang tanah yang harus disertifikasi melalui program PTSL, yang menjadi tanggung jawab kantor pertanahan di setiap kabupaten/kota. Namun, tingginya target tersebut tidak diimbangi dengan ketersediaan sumber daya manusia yang memadai di kantor pertanahan. Akibatnya, kantor pertanahan menghadapi tantangan dalam memenuhi target yang telah ditetapkan. Untuk

⁷ Annesya Puspita S and Ahmad Hadi Prayitno, 'The Optimization of Complete Systematic Land Registration (PTSL)' (2022) 183. [1680].

⁸ Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Tahun 2018 Nomor 501).

⁹ Noviane Kelung and Martina Binei, 'Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Hak Milik Atas Tanah Yang Bersifat Cacat Administrasi' (2022) 10 Scientia De Lex 16.[11].

¹⁰ Riza Nurhaidy Rahman, 'Problems of Complete Systematic Land Registration (PTSL) In The Process of Land Registration In Indonesia' (2024).[1446].

mengatasi keterbatasan SDM, kantor pertanahan mengambil langkah strategis dengan melibatkan pihak ketiga, seperti konsultan atau surveyor. Pihak ketiga ini bertugas membantu melaksanakan pengukuran bidang tanah serta pengumpulan data fisik yang diperlukan, sehingga proses sertifikasi dapat berjalan lebih efisien meskipun kapasitas SDM terbatas. Meskipun secara kuantitas target PTSL berhasil tercapai, namun kualitas data dan produk pertanahan yang dihasilkan dari program ini terkadang masih menjadi persoalan. Beberapa masalah yang sering muncul antara lain cacat administrasi terkait ketidaktepatan data mengenai batas-batas tanah, ketidaksesuaian informasi mengenai pemilik tanah, hingga *overlapping* atau tumpang tindih dengan bidang tanah yang telah dikuasai pihak lain.

Cacat administrasi atau yuridis pada sertipikat PTSL menyebabkan ketidakpastian hukum, baik untuk tanah bersertipikat maupun yang belum bersertipikat dengan bukti kepemilikan sah seperti SKT, Girik, atau Letter C, rentan *overlap*.¹¹ Hal ini terjadi apabila pemilik tanah tidak berada di lokasi, tidak menjaga tanda batas, dan tidak memanfaatkan tanah dalam jangka waktu yang lama. Akibat hukum dari cacat administrasi ini menimbulkan kerugian bagi pemegang hak atas tanah yang sah. Pemilik tanah yang merasa dirugikan akibat penerbitan sertipikat program PTSL kemudian menempuh penyelesaian jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Gugatan ke PTUN menjadi cara yang lazim ditempuh bagi pihak yang merasa dirugikan akibat penerbitan sertipikat tanah dalam program PTSL.¹²

Dari penelusuran dokumen hukum berupa putusan pengadilan tata usaha negara yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), terdapat beberapa putusan PTUN yang telah *inkracht* di berbagai wilayah Indonesia yang mengadili dan memutus perkara cacat administrasi dalam penerbitan sertipikat tanah melalui program PTSL. Putusan tersebut diantaranya putusan PTUN Tanjungpinang Nomor 12/G/2020/PTUN.TPI, putusan PTUN Jakarta Nomor 232/G/2020/PTUN-JKT, dan putusan PTUN Makassar 12/G/2021/PTUN.MKS. Dari berbagai perkara yang telah diadili oleh beberapa PTUN

¹¹ Maissy TP Dotulung, 'Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Akibat Cacat Hukum Administrasi' (2018) 6 *Lex Privatum* 1.[165].

¹² Nugroho Hasan Putera, Ilham Abbas (n 5).

tersebut, majelis hakim menyatakan penerbitan sertipikat tanah melalui program PTSL yang menjadi objek sengketa mengandung cacat administrasi sehingga harus dicabut dan dibatalkan oleh pejabat tata usaha negara yang bersangkutan.

Mengacu pada penjelasan di atas, cacat administrasi dalam penerbitan sertipikat tanah melalui program PTSL menimbulkan implikasi hukum bagi pihak-pihak yang sah memiliki hak atas tanah di atas objek tanah yang disengketakan. Pembatalan sertipikat karena cacat administrasi berdasarkan putusan pengadilan adalah tindakan yang harus dilaksanakan pejabat TUN di bidang pertanahan sebagai pelaksanaan putusan pengadilan dengan berdasar pada AUPB. Disamping itu, PTSL merupakan program yang dibiayai oleh anggaran dari pemerintah yang bersumber dari APBN. Dengan pembatalan sertipikat produk PTSL maka sejatinya terdapat anggaran yang terbuang dan seharusnya sertipikat tanah dapat memberikan *multiplier effect* bagi perekonomian. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum dari cacat administrasi penerbitan sertipikat tanah melalui program PTSL berdasarkan putusan-putusan PTUN yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yang secara khusus bertujuan untuk mengkaji norma-norma hukum yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan (*law in book*). Penelitian ini menggunakan pendekatan doktrinal dengan mengandalkan bahan-bahan hukum tertulis sebagai sumber data utamanya, seperti undang-undang, peraturan pemerintah, dan putusan pengadilan.¹³ Penelitian hukum normatif bertujuan untuk menganalisis dan menginterpretasi peraturan perundang-undangan yang berlaku guna menemukan jawaban atas permasalahan hukum yang spesifik.¹⁴

Data penelitian ini menggunakan sumber data sekunder yang meliputi bahan

¹³ Muhammad Siddiq Armia, *PENENTUAN METODE & PENDEKATAN PENELITIAN HUKUM* (CHAIRUL FAHMI ed, LEMBAGA KAJIAN KONSTITUSI INDONESIA (LKKI) Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh 2022).[401].

¹⁴ Muhammad hendri Yanova, Parman Komarudin and Hendra Hadi, 'Metode Penelitian Hukum: Analisis Problematika Hukum Dengan Metode Penelitian Normatif Dan Empiris' (2023) 8 Badamai Law Journal Magister Hukum Universitas Lambung Mangkurat.[394].

hukum primer dan bahan hukum sekunder.¹⁵ Bahan hukum primer yang dipergunakan dalam penelitian ini berupa putusan PTUN yang telah *inkracht* diantaranya putusan PTUN Tanjungpinang Nomor 12/G/2020/PTUN.TPI, putusan PTUN Jakarta Nomor 232/G/2020/PTUN-JKT, dan putusan PTUN Makassar 12/G/2021/PTUN.MKS. Adapun bahan hukum sekunder berasal dari peraturan-peraturan terkait pertanahan, buku, jurnal ilmiah serta sumber-sumber lain yang relevan. Bahan-bahan hukum tersebut selanjutnya dianalisis secara mendalam untuk mengidentifikasi berbagai permasalahan hukum yang muncul sehingga hasilnya dapat menjadi landasan yang kuat dalam merumuskan kesimpulan dan alternatif solusi atas permasalahan hukum yang terjadi.

Cacat Administrasi Dalam Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Program PTSL

Keabsahan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, khususnya dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah, sangat bergantung pada kesesuaiannya dengan seluruh ketentuan perundang-undangan yang relevan. Pertama, tidak diperkenankan adanya kontradiksi antara keputusan yang dihasilkan dengan norma hukum yang berlaku (bertentangan dengan peraturan perundang-undangan). Kedua, Keputusan Tata Usaha Negara harus selaras dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB), yang mencakup prinsip-prinsip fundamental seperti kepastian hukum dan keadilan, guna menjamin penyelenggaraan pemerintahan yang baik dan bersih. Ketiga, KTUN harus diterbitkan dengan didasari asas kecermatan dan kehati-hatian, sehingga keputusan yang diambil benar-benar mempertimbangkan semua aspek yang relevan dan tidak merugikan pihak-pihak yang berkepentingan.¹⁶ Namun, dalam pelaksanaan kebijakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), terdapat beberapa keputusan penerbitan sertipikat yang tidak mengindahkan ketiga kriteria tersebut. Hal ini menimbulkan permasalahan hukum (cacat administrasi) yang dapat berdampak pada keabsahan sertipikat. Oleh karena itu, penerapan prinsip-prinsip keabsahan KTUN

¹⁵ Ika Atikah, *Metode Penelitian Hukum* (Zulfa ed, Haura Utama 2022). [73].

¹⁶ Abdul Kadir Jaelani Anila Robbani, Rahayu Subekti, 'Disfungsi Asas Kecermatan Dalam Kebijakan Penetapan Tanah Terlantar Di Indonesia' (2024) 5 *Jurnal Discretie: Jurnal Bagian Hukum Administrasi Negara* 381. [384].

menjadi krusial untuk menjaga integritas kebijakan dan menciptakan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah. Beberapa putusan PTUN yang telah *inkracht* menunjukkan terjadinya cacat administrasi dalam PTSL yang dijabarkan sebagai berikut.

Pertama, dalam amar putusan PTUN Tanjungpinang Nomor 12/G/2020/PTUN.TPI yang telah *inkracht* menyatakan batal dan mencabut objek sengketa berupa 40 Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang masing-masing sertipikat memiliki luas 60 meter persegi, atas nama Theofilus Mbulu, dkk (Tergugat II Intervensi), yang terletak di Kelurahan Sambau, Kecamatan Nongsa, Kota Batam. Majelis hakim juga memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam (Tergugat) untuk mencabut dan membatalkan 40 SHGB tersebut. Objek sengketa dalam perkara *a quo* merupakan sertipikat yang terbit dari program PTSL Kantor Pertanahan Kota Batam tahun anggaran 2019. Permasalahan berawal ketika PT. Capana (Penggugat) merasa kepentingannya dirugikan dengan diterbitkannya objek sengketa yang berada di atas bidang tanah yang telah dialokasikan BP Batam kepada Penggugat. Hal ini mengakibatkan Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut. Dasar penguasaan atas tanah yang dimiliki Penggugat berupa Izin Prinsip Nomor: 306/IP/KA/L/IX/2003 tanggal 11 September 2003, dan Gambar Penetapan Lokasi yang diterbitkan oleh BP Batam Nomor 212050342 tanggal 05 September 2012 dengan luas 58.640M2 atas nama PT. Capana terletak di Kelurahan Sambau, Kecamatan Nongsa, Kota Batam.

Wilayah Kota Batam merupakan wilayah *free trade zone* yang memiliki kekhususan termasuk dalam hal pertanahan sehingga pengelolaan, pemanfaatan dan pengalokasian tanah di Pulau Batam sepenuhnya merupakan wewenang dari BP Batam. BP Batam memiliki Hak Pengelolaan atas tanah-tanah di Pulau Batam dan berwenang untuk mengalokasikan ke pihak lain baik untuk perorangan atau badan hukum dengan perjanjian penggunaan lahan dalam kurun waktu tertentu. Sehingga hak atas tanah di Kota Batam merupakan hak atas tanah derivatif yang sebagian besar berupa HGB di atas HPL BP Batam. Fakta hukum yang terungkap dalam persidangan ditemukan bahwa penerbitan objek sengketa berupa 40 SHGB tidak didasarkan pada keputusan mengenai Penetapan Lokasi serta Peta Lokasi kegiatan PTSL yang menjadi dasar terbitnya objek sengketa, melainkan Tergugat justru mendasarkan penerbitan objek

sengketa *a quo* berdasarkan Peta Lokasi Objek Sengketa, bukan Peta Lokasi PTSL atau peta penetapan lokasi. Hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (4) Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 yang menyatakan bahwa salah satu tahapan PTSL adalah dilakukan dengan penetapan lokasi.

Ketidacermatan satgas fisik dan satgas yuridis dalam penerbitan objek sengketa menimbulkan implikasi hukum bagi pemilik tanah yang sah dan terlebih dahulu menguasai tanah objek sengketa. Tergugat mendasarkan penerbitan 40 SHGB yang menjadi objek sengketa pada Keputusan Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan PTSL Kantor Pertanahan Kota Batam Nomor 2057/HGB/BPN.21.71/2019-3 tentang Pemberian HGB atas nama Duma Simanjuntak, dkk tanggal 29 Juli 2019, dan Surat BP Batam Nomor B-250/KA-A3 A3.4/KL.01.04/2/2019 tanggal 21 Februari 2019 tentang Rekomendasi Pemberian Hak Atas Tanah di atas Hak Pengelolaan BP Batam. Adapun dasar penguasaan atas tanah terhadap 40 SHGB berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dari RT dan RW setempat dan surat rekomendasi secara kolektif dari BP Batam. Fakta hukum ini jelas mencerminkan ketidakcermatan satgas fisik dan satgas yuridis dalam pemeriksaan tanah mengingat kekhususan wilayah Kota Batam dimana terhadap kavling-kavling siap bangun di Kota Batam harus memiliki legalitas kepemilikan berupa Surat Kavling Siap Bangun (KSB) yang diterbitkan BP Batam. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dari RT dan RW setempat sebagai dasar penerbitan 40 SHGB atas nama Theofilus Mbulu dkk tidak dapat diklasifikasikan sebagai alas hak dan alat bukti yang sah atas kepemilikan tanah di Kota Batam.

Ketiadaan surat keputusan mengenai penetapan lokasi dalam penerbitan objek sengketa merupakan tindakan administratif yang menyimpang dari AUPB. Tahapan penetapan lokasi dan pemetaan merupakan langkah krusial dalam pelaksanaan program PTSL. Tujuannya adalah untuk mencegah terjadinya sengketa kepemilikan tanah akibat adanya tumpang tindih dengan bidang tanah yang telah terdaftar atas nama pihak lain, baik individu maupun badan hukum. Adanya Rekomendasi dari BP Batam, tidak serta merta meniadakan kewajiban Kantor Pertanahan Kota Batam untuk melakukan penelitian terkait dengan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (4) huruf f dan g, Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 21 serta Pasal 22 Permen ATR/BPN Nomor 6

Tahun 2018. Terlebih di dalam lokasi penerbitan 40 SHGB yang menjadi objek sengketa telah dikuasai oleh penggugat dengan Penetapan Lokasi yang diterbitkan oleh BP Batam Nomor 212050342 tanggal 05 September 2012. Ketidacermatan dan kurang hati-hatian satgas fisik dan yuridis telah menimbulkan kerugian dan ketidakpastian hukum bagi Penggugat.

Kedua, dalam amar putusan PTUN Jakarta Nomor 232/G/2020/PTUN-JKT yang telah *inkracht* menyatakan batal dan mencabut objek sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 03329/Rawamangun, tanggal 15 Januari 2020, luas 6.242 m², atas nama Altwın Ronalđy, terletak di Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Kota Administrasi Jakarta Timur. Majelis hakim juga memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (Tergugat) untuk membatalkan dan mencabut SHGB Nomor 03329/Rawamangun tersebut. Objek sengketa berupa SHGB Nomor 03329/Rawamangun terbit melalui program PTSL Kantor Pertanahan Administrasi Kota Jakarta Timur tahun anggaran 2020.

Permasalahan bermula ketika H. Supendi (Penggugat) yang merupakan pihak yang menguasai di atas bidang tanah SHGB Nomor 03329/Rawamangun dengan dasar penguasaan atas tanah berupa tanah Hak Milik Adat Nomor C.347 Persil Nomor 20, Blok S.III, seluas lebih kurang 6.300 m² terletak di Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulo Gadung, Kota Administrasi Jakarta Timur Jl. Sunan Giri, mengetahui di atas tanah miliknya telah terbit SHGB Nomor 03329/Rawamangun atas nama Altwın Ronalđy (Tergugat II Intervensi) melalui program PTSL. Adapun Penggugat memperoleh tanah tersebut melalui jual beli dari Haji Entjep Roeslan Adiwidjaja melalui Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 23 September 2008 yang dibuat dihadapan Sri Sutiyah, S.H, M.Kn. selaku Notaris/PPAT di Jakarta. Dasar penguasaan atas tanah yang dimiliki Tergugat II Intervensi berupa jual beli dari Haji Roeslan Adiwidjaja yang dituangkan dalam Akta Pernyataan Jual Beli dan Pemindahan Hak No.13, tertanggal 24 Juli 2003, dihadapan Notaris Sigit Siswanto, S.H.

Baik Penggugat maupun Tergugat II Intervensi sama-sama memperoleh tanah objek sengketa dari jual beli terhadap penjual yang sama yaitu Haji Entjep Roeslan Adiwidjaja. Adapun atas permasalahan antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi,

bidang tanah objek sengketa telah diterbitkan pada tanggal 15 Januari 2020 ketika masih dalam proses bersengketa di Pengadilan, hal ini sebagaimana berupa Salinan Putusan Kasasi Nomor 2095 K/Pdt/2020 yang diputus pada tanggal 7 September 2020. Dengan fakta hukum yang demikian, maka penerbitan SHGB Nomor 03329/Rawamangun telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sedang dalam proses peradilan.¹⁷

Dengan tidak terpenuhinya salah satu syarat dalam kegiatan pendaftaran tanah, maka penerbitan SHGB Nomor 03329/Rawamangun memenuhi unsur cacat administrasi dan sudah seharusnya batal demi hukum. Hal ini karena subjek hak di atas objek sengketa *a quo* belum dapat ditentukan mengenai pihak mana yang sah memilikinya. Selain itu, menurut ketentuan Pasal 25 ayat (1) huruf b Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 menyatakan bahwa meskipun data fisik dan yuridis atas tanah sudah sesuai dengan ketentuan untuk diterbitkan sertipikat, namun proses sertifikasi harus ditangguhkan sementara karena adanya sengketa atau perkara hukum yang belum selesai di pengadilan. Adapun ketidakcermatan satgas fisik dan satgas yuridis selanjutnya adalah menyatakan tanah di atas SHGB Nomor 03329/Rawamangun berasal dari tanah negara, namun berdasarkan Akta Jual Beli dari Penggugat maupun Tergugat II Intervensi berupa Akta Pernyataan Jual Beli dan Pemindahan Hak Nomor 13, tanggal 24 Juli 2003, dan Akta Jual Beli Nomor 387/2019, bahwa bidang tanah tersebut adalah tanah Milik Adat. Hal ini bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan merupakan ketidakcermatan petugas PTSL yang menimbulkan implikasi hukum atas produk sertipikat tanah yang diterbitkan.

Ketiga, dalam amar putusan PTUN Makassar 12/G/2021/PTUN.MKS yang telah *inkracht* menyatakan batal dan mencabut objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 00966/Lowa, tanggal 25 Oktober 2017, luas 2.896 M2, terletak di Desa Lowa, Kecamatan Bontosikuyu, Kabupaten Kepulauan Selayar, atas nama Andi

¹⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara tahun 1997 Nomor 59).

Nurmaya Aroeng (Tergugat II Intervensi). Majelis hakim juga memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Selayar (Tergugat) untuk mencabut dan membatalkan SHM Nomor 00966/Lowa tersebut. Objek sengketa berupa SHM Nomor 00966/Lowa terbit melalui program PTSL Kantor Pertanahan Kabupaten Kepulauan Selayar tahun anggaran 2017.

Permasalahan bermula ketika pada tahun 2020 Penggugat mengetahui pihak yang menguasai objek tanah yang terletak di Dusun Barang-Barang Desa Lowa yang berbatasan dengan tanah Penggugat melakukan kegiatan pada objek tanah milik Penggugat yaitu dengan menebang pohon dan memasang patok tanda batas dengan dasar penguasaan berupa SHM Nomor 00966/Lowa. Dasar penguasaan tanah yang dimiliki Penggugat berupa SHM Nomor 00346/Lowa, tanggal 07 Desember 2011, luas 16.763 M2 yang diperoleh melalui jual beli dari Anak Gede Eka Putra melalui Akta Jual beli Nomor 144/2016 tanggal 15 Juni 2016 dibuat dihadapan Ridwan Muhammad Zainuddin, SH selaku PPAT di Kabupaten Kepulauan Selayar.

Tindakan Tergugat dalam menerbitkan SHM Nomor 00966/Lowa melalui program PTSL tahun 2017 di atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atas nama Penggugat yang telah dikuasai sejak tahun 2011 menyebabkan terjadinya tumpang tindih kepemilikan hak (*overlapping*). Fakta hukum yang terungkap dalam persidangan menyatakan bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan permohonan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) tahun 2017 untuk bidang tanah yang terletak di Dusun Tongke-Tongke, bukan di Dusun Barang-Barang. Hal ini dapat dibuktikan dengan jelas dalam Surat Keterangan Kepemilikan Tanah yang diajukan. Penerbitan objek sengketa *a quo* di Dusun Barang-Barang merupakan tindakan yang keliru dan bertentangan dengan prinsip kecermatan dan kehati-hatian. Tindakan ini termasuk dalam kategori cacat administrasi yang melanggar asas kecermatan AUPB dan mengakibatkan ketidakbenaran data hukum pertanahan.

Analisis terhadap putusan-putusan PTUN yang telah *inkracht* dalam pembahasan di atas, dapat diidentifikasi beberapa faktor yang menyebabkan cacat administrasi dalam PTSL. Adapun faktor-faktor tersebut adalah sebagai berikut:

Gambar 1. Faktor penyebab cacat administrasi dalam PTSL.



Sumber: diolah peneliti dari berbagai sumber.

1. Ketidackermatan Aparatur Pertanahan

Pengawasan yang kurang ketat terhadap proses kerja dapat memungkinkan adanya kesalahan administratif, baik yang disebabkan oleh kelalaian maupun ketidakpahaman. Dalam hal ini, integritas petugas lapangan juga mempengaruhi, di mana ada kemungkinan oknum yang melakukan pelanggaran, seperti mengabaikan prosedur demi kepentingan pribadi atau pihak tertentu.

2. Itikad Tidak Baik dari Pemohon

Pemohon secara sengaja melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengajukan permohonan pendaftaran tanah yang tidak memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku, yaitu dengan mencoba mendaftarkan tanah negara, tanah wakaf, atau tanah milik orang lain sebagai hak miliknya. Dalam beberapa kasus, pemohon bekerja sama (kolusi) dengan petugas yang terlibat dalam proses PTSL untuk mempercepat proses pendaftaran atau menghindari pemeriksaan yang ketat.

3. Kekosongan Hukum

Beberapa peraturan perundang-undangan (Peraturan Menteri) terkait PTSL masih bersifat umum dan kurang rinci, sehingga menimbulkan interpretasi yang berbeda-beda oleh aktor pelaksana kebijakan di lapangan. Selain itu, tekanan untuk mencapai target yang telah ditetapkan dapat menyebabkan petugas melakukan pekerjaan secara terburu-buru dan mengabaikan kualitas produk dan prosedur yang seharusnya.

4. Kurang Lengkapnya Data Spasial di Kantor Pertanahan

Data spasial berperan krusial dalam proses pendaftaran tanah. Data ini menyajikan informasi geospasial (peta pertanahan) yang akurat mengenai letak, luasan, dan

batas-batas suatu bidang tanah. Proses digitalisasi data dari peta manual ke dalam peta digital yang tidak diimbangi dengan pemeriksaan fisik di lapangan dapat menimbulkan kesalahan, seperti kesalahan dalam penentuan koordinat atau batas. Kekurangan atau ketidakakuratan data spasial dapat menjadi salah satu penyebab utama terjadinya cacat administrasi dalam sertipikat tanah.

Akibat Hukum Cacat Administrasi Dalam Program PTSL

Tujuan utama dari kebijakan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) adalah untuk mengatasi kesenjangan capaian pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Dengan syarat yang dipermudah, PTSL menjadi transformasi dalam kebijakan pendaftaran tanah yang dapat mengejar kuantitas pendaftaran tanah dalam waktu yang relatif cepat. Tujuan utama Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang kuat atas hak milik tanah bagi seluruh masyarakat Indonesia. Dengan prinsip pemerataan dalam pendaftaran tanah, diharapkan program ini dapat mengurangi sengketa tanah serta mendorong pertumbuhan ekonomi negara.¹⁸ Di lapangan, kebijakan PTSL terkadang salah diterjemahkan oleh pelaksana kebijakan yang cenderung mengejar kuantitas pendaftaran tanah dengan mengesampingkan aspek kualitas dari produk sertipikat yang dihasilkan.¹⁹ Dengan target jumlah sertipikasi yang sangat banyak setiap tahunnya dan tidak diimbangi dengan jumlah aparaturnya yang memadai, mengakibatkan beberapa sertipikat tanah hasil PTSL mengalami permasalahan hukum pasca penerbitannya.

Akibat hukum yang timbul dari adanya cacat administrasi dalam PTSL adalah sertipikat hak atas tanah menjadi batal demi hukum dan harus dibatalkan. Pembatalan ini merupakan tindakan hukum yang dilakukan untuk mencabut atau menghapus keberlakuan sertipikat tanah sebagai produk hukum, karena ditemukan adanya kekeliruan, penyimpangan, atau pelanggaran prosedur dalam proses penerbitannya. Selain itu, pembatalan sertipikat merupakan konsekuensi dari putusan pengadilan yang

¹⁸ Nareswari Kencana and Liza Priandhini, 'The Implementation of a Complete Systematic Land Registration Program to Realize Legal Protection and Public Welfare' (2022) 9 Jurnal Akta.[402].

¹⁹ John F McCarthy and others, 'Land Reform Rationalities and Their Governance Effects in Indonesia: Provoking Land Politics or Addressing Adverse Formalisation?' (2022) 132 Geoforum 92.[132].

telah *inkracht*, yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak sah atau cacat hukum. Tujuan pembatalan sertifikat adalah untuk memulihkan keadaan hukum sesuai dengan prinsip legalitas dan memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terkait.

Pada umumnya pejabat TUN di tingkat kantor pertanahan maupun kantor wilayah bertahan dengan argumen bahwa produk sertifikat tanah yang dihasilkan dari PTSL adalah benar dan penerbitannya telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.²⁰ Keadaan ini mengakibatkan penyelesaian sengketa tanah yang umumnya tumpang tindih antara sertifikat tanah lama dengan sertifikat produk PTSL membutuhkan waktu yang lama dan berlarut-larut apabila diselesaikan melalui ATR/BPN. Akibatnya setelah melakukan pengaduan atau keberatan administratif yang diajukan ke kantor pertanahan, pemilik tanah yang dirugikan akan terbitnya sertifikat PTSL kemudian mengajukan gugatan ke PTUN. Hal ini dirasa lebih memberikan kepastian hukum dan legitimasi terhadap hak atas tanah yang dimiliki.

Putusan pengadilan yang amarnya menyatakan batal atau tidak sah suatu keputusan pejabat TUN berupa sertifikat hak atas tanah umumnya tidak dilaksanakan secara seketika oleh ATR/BPN. Berdasarkan ketentuan Pasal 116 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa apabila pihak yang kalah dalam perkara peradilan TUN tidak melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap untuk mencabut Keputusan TUN yang telah diterbitkannya dalam jangka waktu empat bulan sejak putusan tersebut diterima, maka secara otomatis Keputusan TUN tersebut dinyatakan batal demi hukum (batal demi hukum/tidak mempunyai kekuatan hukum lagi).²¹ Ketentuan pelaksanaan putusan PTUN yang *inkracht* tersebut inheren dengan Pasal 37 ayat (1) Permen ATR/BPN nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan bahwa setiap putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap merupakan keharusan untuk dilaksanakan.²²

²⁰ H Farizky, 'Faktor-Faktor Terjadinya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Sukoharjo. [34].

²¹ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Tahun 1986 Nomor 77).

²² Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Berita Negara Tahun 2020 Nomor 1369).

Meskipun secara hukum setiap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan, realitas di lapangan menunjukkan adanya disparitas yang signifikan. Prosedur yang terlalu birokratis, seperti yang tertuang dalam Pasal 40 Permen ATR/BPN nomor 21 Tahun 2020, seringkali menjadi penghalang utama dalam pelaksanaan pembatalan sertipikat. Keharusan bagi pihak yang memenangkan gugatan untuk kembali melengkapi berkas-berkas, termasuk salinan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, menunjukkan adanya inefisiensi dalam birokrasi pertanahan. Situasi ini akan jauh lebih efektif jika Kantor Pertanahan/Kantor Wilayah, sebagai pihak yang terlibat langsung dalam sengketa, dapat proaktif dalam melaksanakan putusan pengadilan.

Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 30 ayat (1) dan (2) Permen ATR/BPN nomor 21 Tahun 2020, Kantor Pertanahan tidak lagi memiliki kewenangan untuk melakukan pembatalan sertipikat hak atas tanah. Kewenangan pembatalan berada pada Kantor Wilayah BPN Provinsi untuk melakukan pencabutan dan pembatalan terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan. Adapun kewenangan pembatalan oleh Menteri ATR/BPN untuk melakukan pencabutan dan pembatalan terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Kementerian ATR/BPN.

Putusan PTUN yang telah *inkracht* yaitu putusan PTUN Tanjungpinang Nomor 12/G/2020/PTUN.TPI *jis* putusan PTUN Jakarta Nomor 232/G/2020/PTUN-JKT, putusan PTUN Makassar Nomor 12/G/2021/PTUN.MKS merupakan beberapa putusan PTUN terkait PTSL yang dianalisis dalam penelitian ini, tentu masih terdapat putusan PTUN lainnya yang memeriksa dan memutus perkara PTSL di berbagai wilayah yang dapat menjadi bahan hukum untuk evaluasi pelaksanaan program PTSL. Tujuan utama dari kegiatan PTSL ini adalah tujuan yang sangat baik untuk mewujudkan bidang-bidang tanah di seluruh wilayah Indonesia terdaftar dan memiliki legalitas kepemilikan. Namun, setelah perjalanan panjang program ini dilaksanakan, seringkali meninggalkan residu dan permasalahan hukum akibat cacat administrasi dalam penerbitan sertipikat tanah.

Ketidacermatan petugas yang tergabung dalam satgas fisik maupun satgas yuridis telah menimbulkan implikasi hukum dan menimbulkan kerugian pihak-pihak yang sebenarnya berhak dan memiliki bukti yang lebih kuat di atas tanah bersengketa. Untuk mewujudkan data pertanahan yang berkualitas, khususnya terhadap sertipikat yang terbit dari program PTSL, maka berdasar bukti valid mengenai cukup banyaknya produk PTSL yang digugat ke pengadilan dan kemudian dibatalkan, dibutuhkan suatu kebijakan untuk mengevaluasi secara menyeluruh terhadap produk PTSL khususnya yang diindikasikan akan mengalami permasalahan hukum di kemudian hari. Selain itu juga perlu dibentuk *task force* (gugus tugas) di setiap Kantor Wilayah BPN untuk menangani pengaduan tentang produk-produk PTSL yang bermasalah guna mendapatkan tindakan dan penanganan yang komprehensif, terukur, dan tuntas.

Pelaksanaan putusan pengadilan yang *inkracht* harus didukung sepenuhnya oleh jajaran Kementerian ATR/BPN sebagai bentuk tanggung jawab dalam mewujudkan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang sah. Dukungan ini mencakup langkah-langkah administratif, koordinasi dalam instansi, dan eksekusi teknis yang sesuai dengan prosedur hukum. Tata kelola birokrasi dalam pelaksanaan putusan pengadilan *inkracht* harus dijalankan berdasarkan AUPB, dengan mengedepankan asas kecermatan dan asas keterbukaan.²³ Pelaksanaan asas-asas ini tidak hanya memastikan bahwa keputusan diambil dengan teliti dan sesuai prosedur, tetapi juga memberikan ruang transparansi kepada masyarakat dan pihak-pihak yang berkepentingan. Selain itu, keberadaan silo dalam internal ATR/BPN harus dihindari. Sinergi antar unit kerja sangat penting untuk membangun birokrasi pertanahan yang kredibel dan dipercaya masyarakat. Dengan terciptanya tata kelola yang baik, Kementerian ATR/BPN dapat menjadi institusi yang konsisten dalam menjalankan mandatnya sebagai pelaksana kebijakan pertanahan yang menjunjung tinggi prinsip keadilan dan kepastian hukum.

²³ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 292).

Kesimpulan

Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang digagas pemerintah bertujuan untuk melakukan pendaftaran secara menyeluruh terhadap seluruh bidang tanah yang berada di wilayah Indonesia. Namun, dalam pelaksanaannya di lapangan, terdapat permasalahan yang membawa implikasi hukum atas produk sertipikat tanah yang diterbitkan dalam program PTSL. Permasalahan hukum tersebut berupa cacat administrasi dalam pendaftaran tanah. Pihak yang merasa dirugikan atas penerbitan sertipikat kemudian mengambil langkah hukum dengan mengajukan gugatan ke PTUN untuk mencabut dan membatalkan sertipikat tanah objek sengketa. Cacat administrasi penerbitan sertipikat tanah dalam program PTSL mengakibatkan sertipikat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum (batal demi hukum), harus dicabut dan dibatalkan.

Berdasarkan analisis dalam putusan-putusan PTUN yang telah *inkracht*, dapat diidentifikasi beberapa faktor yang menyebabkan cacat administrasi dalam pendaftaran tanah melalui program PTSL. Faktor-faktor tersebut diantaranya adalah: Ketidacermatan aparaturnya pertanahan, Itikad tidak baik dari pemohon, Kekosongan hukum, dan Kurang lengkapnya data spasial di Kantor Pertanahan. Akibat hukum yang timbul atas cacat administrasi sertipikat tanah dalam putusan pengadilan yang telah *inkracht* adalah sertipikat tanah harus dicabut dan dibatalkan oleh pejabat tata usaha negara di bidang pertanahan. Terhadap putusan pengadilan yang telah *inkracht*, Kementerian ATR/BPN harus mendukung melalui langkah administratif, koordinasi, dan eksekusi pembatalan sertipikat tanah sesuai prosedur hukum untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah *inkracht*. Tata kelola birokrasi berbasis AUPB, sinergi antar unit, dan transparansi diperlukan untuk mewujudkan kepastian hukum dan membangun kepercayaan masyarakat kepada institusi pertanahan di Indonesia. Dengan demikian, PTSL dapat berkontribusi pada tujuan awalnya, yaitu mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Daftar Bacaan

Buku

Armia MS, *Penentuan Metode Dan Pendekatan Penelitian Hukum* (Chairul Fahmi Ed, Lembaga

Kajian Konstitusi Indonesia (LKKI) Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh 2022).

Atikah I, *Metode Penelitian Hukum* (Zulfa ed, Haura Utama 2022).

Jurnal

Aditya T and others, 'Validation and Collaborative Mapping to Accelerate Quality Assurance of Land Registration' (2021) 109 *Land Use Policy* 105689.

Anila Robbani, Rahayu Subekti AKJ, 'Disfungsi Asas Kecermatan Dalam Kebijakan Penetapan Tanah Terlantar Di Indonesia' (2024) 5 *JURNAL DISCRETIE: JURNAL BAGIAN HUKUM ADMINISTRASI NEGARA* 381.

Budiman A, 'The Implementation of the Complete Systematic Land Registration (PTSL) Program in Malang Regency Land Office' (2020) 6 *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik (JIAP)* 472.

Dotulung MTP, 'Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Akibat Cacat Hukum Administrasi' (2018) 6 *Lex Privatum* 1.

Farizky H, 'Faktor-Faktor Terjadinya Tumpang Tindih Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Sukoharjo' (2018) <<https://dspace.uin.ac.id/handle/123456789/8307>>.

Gayatri NMS, Seputra IPG and Suryani LP, 'Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi' (2021) 3 *Jurnal Analogi Hukum* 79.

Hendratno RD and Handayani IGAKR, 'The Obstacles That Become the Problem in Implementing A Complete Systematic Land Registration (PTSL)' (2019) 10 *International Journal of Business and Social Science* 110.

Kelung N and Binei M, 'Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Hak Milik Atas Tanah Yang Bersifat Cacat Administrasi' (2022) 10 *Scientia De Lex* 16.

Kencana N and Priandhini L, 'The Implementation of a Complete Systematic Land Registration Program to Realize Legal Protection and Public Welfare' (2022) 9 *Jurnal Akta* 402.

McCarthy JF and others, 'Land Reform Rationalities and Their Governance Effects in Indonesia: Provoking Land Politics or Addressing Adverse Formalisation?' (2022) 132 *Geoforum* 92.

Nugroho Hasan Putera, Ilham Abbas MYA, 'Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah

Berkekuatan Hukum Tetap (Incraht)' (2022) 3 Journal of Lex Generalis (JLS) 404.

Rahman RN, 'Problems of Complete Systematic Land Registration (PTSL) In The Process of Land Registration In Indonesia' (2024) 4 1446.

S AP and Prayitno AH, 'The Optimization of Complete Systematic Land Registration (PTSL)' (2022) 1 83.

Yanova M hendri, Komarudin P and Hadi H, 'Metode Penelitian Hukum: Analisis Problematika Hukum Dengan Metode Penelitian Normatif Dan Empiris' (2023) 8 Badamai Law Journal Magister Hukum Universitas Lambung Mangkurat 394.

Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104).

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Tahun 1986 Nomor 77).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 292).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara tahun 1997 Nomor 59).

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Berita Negara Tahun 2018 Nomor 501).

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Berita Negara Tahun 2020 Nomor 1369).

How to cite: Maulana Arba' Satryadin, 'Akibat Hukum Cacat Administrasi Penerbitan Sertipikat Tanah Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)' (2025) 8 Notaire.