

Kepastian Hukum Atas Pemilik Tanah Yang Tumpang Tindih Akibat Penerbitan Sertifikat PTSL

Shinta Dewi Artika^{1*}, Ana Silviana²

¹Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro,
Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia
shintaa.dewi98@gmail.com

ABSTRACT

Conventional land registration processes often take a long time and are marked by various potential abuses, such as extortion, bribery, and abuse of power. This study aims to understand the legal protection for parties experiencing overlapping land ownership due to the issuance of PTSL certificates and the legal certainty in the implementation of the Complete Systematic Land Registration (PTSL) Program. The research uses a normative juridical method. The findings indicate that legal protection for overlapping land ownership due to PTSL certificate issuance is often neglected due to procedural violations, thus necessitating more effective protection and faster, more accurate land registration to prevent conflicts and enhance legal certainty, given the existing challenges in PTSL regulation and enforcement.

Keywords: *Overlapping; Land; Certificate; PTSL.*

ABSTRAK

Proses pendaftaran tanah konvensional sering kali memakan waktu yang lama dan diwarnai dengan berbagai potensi penyalahgunaan, seperti tindakan pemerasan, suap, dan penyalahgunaan wewenang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak yang mengalami tumpang tindih kepemilikan tanah akibat penerbitan sertifikat PTSL dan kepastian hukum dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Metode penelitian menggunakan yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Perlindungan hukum terhadap tumpang tindih kepemilikan tanah akibat penerbitan sertifikat PTSL sering terabaikan karena pelanggaran prosedur, sehingga diperlukan perlindungan yang lebih efektif serta pendaftaran tanah yang cepat dan akurat untuk mencegah konflik dan meningkatkan kepastian hukum, mengingat tantangan yang masih ada dalam pengaturan dan penegakan hukum terkait PTSL.

Kata Kunci: *Tumpang Tindih; Tanah; Sertifikat; PTSL.*

A. Latar Belakang

Pendaftaran kepemilikan tanah merupakan langkah fundamental bagi pemilik tanah untuk memperoleh kepastian hukum serta perlindungan atas hak-haknya. Dalam sistem pendaftaran tanah konvensional, proses ini diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur mekanisme pencatatan hak atas tanah guna menjamin legalitas kepemilikan. Namun, dalam praktiknya, pendaftaran tanah secara konvensional sering kali menghadapi berbagai kendala, termasuk prosedur yang memakan waktu lama, birokrasi yang kompleks, serta potensi penyalahgunaan wewenang. Beberapa permasalahan yang kerap muncul dalam proses ini meliputi tindakan pemerasan, praktik suap, serta penyalahgunaan kewenangan oleh

pihak-pihak yang terlibat, yang pada akhirnya dapat menghambat tercapainya tujuan utama pendaftaran tanah, yaitu memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah.

Untuk mengatasi permasalahan dalam proses pendaftaran tanah, pemerintah mengeluarkan kebijakan pada tahun 2018 yang bertujuan untuk mempercepat dan menyederhanakan prosedur pendaftaran tanah bagi masyarakat. Kebijakan ini tertuang dalam Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang diterapkan di seluruh wilayah Indonesia. Melalui program ini, pemerintah berupaya memastikan bahwa masyarakat dapat memperoleh hak atas tanah dengan lebih cepat, transparan, dan efisien, tanpa terhambat oleh birokrasi yang berbelit atau potensi penyalahgunaan wewenang. PTSL juga bertujuan untuk meningkatkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah, mengurangi sengketa pertanahan, serta mendukung optimalisasi pemanfaatan tanah dalam pembangunan nasional.

Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 merupakan langkah strategis yang diambil pemerintah untuk mempercepat serta menyederhanakan proses pendaftaran tanah di seluruh Indonesia melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kebijakan ini mencerminkan komitmen pemerintah dalam mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi seluruh masyarakat. Dengan adanya kepastian hukum yang jelas, diharapkan program ini dapat mengurangi potensi sengketa tanah, meningkatkan akses masyarakat terhadap hak atas tanah, serta mendukung perencanaan tata ruang dan pembangunan nasional yang lebih terarah. Selain itu, PTSL juga menjadi instrumen penting dalam mencegah praktik ilegal seperti penyerobotan tanah, tumpang tindih sertifikat, serta penyalahgunaan kewenangan dalam proses administrasi pertanahan.

Menindaklanjuti Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018, pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/Perkaban) Nomor 12 Tahun 2017. Peraturan ini bertujuan untuk mempercepat proses pendaftaran tanah secara sistematis dan serentak di berbagai daerah, sebagai bagian dari upaya mewujudkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Permen ATR/Perkaban Nomor 12 Tahun 2017 memberikan panduan teknis bagi pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), termasuk prosedur pendaftaran, mekanisme verifikasi dokumen, serta langkah-langkah penyelesaian sengketa tanah yang mungkin timbul dalam prosesnya. Selain itu, regulasi ini juga mengatur peran serta masyarakat dan pemerintah daerah dalam mendukung kelancaran program, dengan harapan dapat meminimalkan hambatan administratif serta mengoptimalkan perlindungan hukum bagi pemilik tanah.

Namun, untuk menyesuaikan dengan dinamika dan kebutuhan di lapangan, peraturan tersebut diperbarui dengan PermenATR/Perkaban Nomor 6 Tahun 2018. Pembaruan ini mencakup penegasan prosedur serta penyesuaian teknis yang diperlukan untuk meningkatkan efisiensi dan

efektivitas pelaksanaan PTSL. Dengan adanya peraturan ini, diharapkan program PTSL dapat berjalan lebih baik, dengan mengatasi berbagai kendala yang muncul di lapangan, dan pada akhirnya mampu memberikan manfaat yang signifikan bagi masyarakat, terutama dalam hal kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak atas tanah.

Dalam praktiknya, Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menghadapi beberapa kendala, seperti masalah tumpang tindih kepemilikan tanah setelah sertifikat diterbitkan melalui PTSL, pungutan liar, dan berbagai masalah lain yang muncul dalam pelaksanaannya. Di satu sisi, masalah-masalah konkret ini terlihat dalam beberapa kasus, salah satunya adalah perkara dengan Putusan Nomor 28/Pdt.G/2021/PTUN.SMG. Dalam kasus ini, terjadi tumpang tindih kepemilikan tanah pasca pelaksanaan program PTSL. Tumpang tindih tersebut melibatkan tanah yang dikuasai oleh Zaenudin dan pihak lainnya, yang memiliki bukti penguasaan berupa Tanah Milik Adat Letter C 1900 Persil 33 Klas D1 atas nama Achmad Sadzali (ayah dari Zaenudin dkk.), dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap yang telah menerbitkan sertifikat PTSL atas nama Ahmad Sahudin. Sertifikat tersebut, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 00898/Desa Karangpakis, diterbitkan pada 11 Desember 2018. Diduga kuat, penerbitan sertifikat PTSL atas nama Ahmad Sahudin melanggar prosedur penerbitan sertifikat hak atas tanah serta prosedur peralihan hak atas tanah, yang kemudian memicu sengketa hukum terkait kepemilikan tanah tersebut. Masalah serupa juga terjadi dalam perkara Putusan Nomor 40/Pdt.G/2021/PTUN.SMG, di mana terjadi tumpang tindih kepemilikan tanah setelah pelaksanaan program PTSL. Dalam kasus ini, konflik kepemilikan melibatkan tanah yang dimiliki oleh Karyo dan pihak lainnya sebagai ahli waris Sastroredjo.

Kasus serupa juga muncul dalam perkara Putusan Nomor 272/Pdt.G/2020/PT Bdg., di mana terjadi tumpang tindih kepemilikan tanah pasca program PTSL. Dalam perkara ini, sengketa terjadi antara Homsiyah dan pihak lainnya, yang merupakan ahli waris M. Zaelani Hamid, melawan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Kantor tersebut telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 116 atas nama Hotmariansi Saragih pada tanggal 11 Desember 2014, yang kemudian menjadi sumber perselisihan terkait kepemilikan tanah.

Permasalahan dalam artikel ini akan dianalisis menggunakan teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum. Mengenai kepastian hukum atas hak tanah, Gustav Von Radbruch berpendapat bahwa kepastian hukum adalah manifestasi dari keadilan itu sendiri, karena keadilan dan hukum bukanlah dua entitas yang terpisah (Manullang, 2022). Dalam konteks ini, kepastian hukum menjadi esensi dari penerapan keadilan dalam sistem hukum.

Sementara itu, terkait perlindungan hukum atas tanah, Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum menjadi dua bentuk: preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa sebelum peraturan atau keputusan pemerintah ditetapkan.

Sebagai contoh, masyarakat dapat mengajukan keberatan atau memberikan pendapat sebelum suatu keputusan diambil. Perlindungan preventif ini bertujuan untuk mencegah pelanggaran hukum, baik oleh pelaku pelanggaran maupun untuk melindungi potensi korban dari pelanggaran tersebut.

Di sisi lain, perlindungan hukum represif diterapkan setelah terjadinya suatu pelanggaran hukum dengan tujuan mengembalikan keadaan hukum sebagaimana mestinya melalui penerapan sanksi terhadap pelaku pelanggaran (Putra, 2020). Mekanisme perlindungan ini umumnya dilakukan melalui proses peradilan, di mana pengadilan berperan dalam menegakkan hukum serta memberikan keadilan bagi pihak yang dirugikan. Perlindungan hukum represif tidak hanya bertujuan untuk menjatuhkan sanksi kepada pelaku pelanggaran, tetapi juga untuk menciptakan efek jera guna mencegah pelanggaran serupa di masa mendatang. Selain itu, perlindungan ini berperan dalam memberikan rasa aman serta kepastian hukum bagi masyarakat, sehingga hak-hak yang telah dilanggar dapat dipulihkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (Sunarno, 2022).

Philipus M. Hadjon juga menekankan pentingnya peran hukum kebiasaan dalam pembentukan sistem hukum nasional yang sesuai dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Hukum kebiasaan ini harus mampu mengantisipasi perkembangan di berbagai bidang dan dapat dijadikan bahan masukan bagi pembentukan hukum nasional. Menurut Hadjon, perlindungan hukum harus mencakup baik hukum privat maupun hukum publik, serta memberikan jaminan perlindungan bagi siapa pun yang menaati ketentuan hukum yang berlaku (Firmansyah, 2022).

Penelitian terkait permasalahan serupa telah dilakukan sebelumnya oleh beberapa penulis. Misalnya, Novia Tika Febriana dan Murry Darmoko A. dalam artikel mereka yang berjudul *Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Atas Hak Sertifikat Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 181/B/2020/PT.TUN.Sby)*. Artikel ini membahas langkah-langkah hukum yang dapat diambil dalam menyelesaikan sengketa tumpang tindih hak atas sertifikat tanah serta analisis yuridis terhadap sengketa tersebut berdasarkan Putusan Nomor 181/B/2020/PT.TUN.SBY (Febriana & Darmoko, 2022). Selanjutnya, Teressyavira Luvianti dan Rasji dalam artikel mereka yang berjudul *Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah yang Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 221 PK/PDT/2014)* membahas upaya-upaya yang dilakukan untuk meningkatkan efektivitas sistem perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang mengalami tumpang tindih kepemilikan (Luvianti & Rasji, 2023). Kemudian, Sedy Salsabila Saifuddin dan Yulia Qamariyanti dalam artikel mereka yang berjudul *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah pada Objek Tanah yang Sama mengkaji landasan filosofis dari beberapa pertimbangan hakim berdasarkan Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960*. Mereka juga membahas penerapan hukum terkait

kepastian hukum atas Sertifikat Hak Milik dan Surat Keterangan Tanah, untuk mencegah risiko tumpang tindih pada objek tanah yang sama (Saifuddin & Qamariyanti, 2022).

Mengacu pada seluruh permasalahan yang telah diuraikan, penting untuk membahas lebih lanjut mengenai kepastian hukum dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah yang mengalami tumpang tindih akibat penerbitan sertifikat melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Topik ini akan dibahas secara mendalam dalam artikel penelitian berjudul Kepastian Hukum dan Perlindungan Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah yang Tumpang Tindih Akibat Penerbitan Sertifikat PTSL. Adapun permasalahan yang akan dibahas dalam artikel ini meliputi: 1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak yang mengalami tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah akibat penerbitan sertifikat melalui PTSL; dan 2. Bagaimana kepastian hukum dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap para pihak yang mengalami tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah akibat penerbitan sertifikat melalui PTSL dan kepastian hukum dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan metode empiris dengan pendekatan kualitatif untuk menganalisis isu yang dikaji. Jenis penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, dengan tujuan untuk memaparkan dan mengevaluasi fenomena hukum yang terkait dengan *cyber notary* di Indonesia serta kekuatan pembuktian dari akta notaris elektronik (Zein, 2022). Data dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan survei terhadap para praktisi hukum, notaris, serta pihak-pihak terkait lainnya, untuk mendapatkan pemahaman mendalam tentang praktik dan persepsi terkait *cyber notary*.

Dalam analisis data, penelitian ini menggunakan metode triangulasi, yang mencakup pengecekan silang antar data dari berbagai sumber untuk memastikan keakuratan dan konsistensi informasi. Proses triangulasi melibatkan pengumpulan data lapangan, pengelompokan berdasarkan tema-tema relevan, pengecekan silang untuk mengidentifikasi kesamaan dan perbedaan, serta analisis data dengan merujuk pada teori hukum yang sesuai (Rahardjo, 2010). Dengan pendekatan ini, penelitian bertujuan untuk memastikan bahwa analisis yang dilakukan didasarkan pada data empiris yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan, sehingga menghasilkan kesimpulan yang terpercaya tentang perkembangan *cyber notary* dan kekuatan hukum akta notaris elektronik di Indonesia.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak yang Mengalami Tumpang Tindih Kepemilikan Hak Atas Tanah Akibat Penerbitan Sertifikat melalui PTSL

Program PTSL dalam pelaksanaannya menunjukkan adanya masalah konkret yang tercermin dalam beberapa kasus tumpang tindih kepemilikan tanah. Salah satu contohnya adalah Putusan Nomor 28/Pdt.G/2021/PTUN.SMG, di mana terjadi tumpang tindih kepemilikan tanah setelah pelaksanaan program PTSL. Kasus ini melibatkan sengketa antara tanah yang dikuasai oleh Zaenudin dkk., yang memiliki bukti penguasaan berupa Tanah Milik Adat Letter C 1900 Persil 33 Klas D.1 atas nama Achmad Sadzali (orang tua Zaenudin dkk.), dan Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap yang menerbitkan sertifikat PTSL atas nama Ahmad Sahudin, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 00898/Desa Karangpakis pada 11 Desember 2018. Tumpang tindih ini terjadi karena diduga penerbitan sertifikat PTSL untuk Ahmad Sahudin tidak melalui verifikasi data fisik dan yuridis yang memadai, sehingga sertifikat diterbitkan tanpa memperhatikan status kepemilikan yang telah ada sebelumnya, yang mengakibatkan sengketa kepemilikan antara kedua pihak.

Kasus serupa terjadi dalam Putusan Nomor 40/Pdt.G/2021/PTUN.SMG, yang memperlihatkan permasalahan tumpang tindih kepemilikan tanah sebagai dampak dari pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Sengketa ini melibatkan Karyo dkk., sebagai ahli waris Sastroredjo, yang mengklaim kepemilikan tanah berdasarkan bukti penguasaan berupa Persil 30, Kelas D.II, yang masih tercatat atas nama Sastroredjo. Di sisi lain, Kantor Pertanahan Kabupaten Blora telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01720/Desa Kemiri atas nama Mujiyono pada 26 Juni 2020 melalui program PTSL.

Tumpang tindih kepemilikan ini terjadi karena penerbitan sertifikat PTSL bagi Mujiyono dilakukan tanpa konfirmasi yang memadai terkait status hak atas tanah yang sebelumnya dikuasai oleh ahli waris Sastroredjo. Akibatnya, Karyo dkk. menghadapi penolakan pendaftaran hak atas tanah mereka, meskipun memiliki bukti penguasaan yang sah. Situasi ini mencerminkan kelemahan dalam proses verifikasi dan validasi kepemilikan tanah dalam program PTSL, yang dapat menimbulkan sengketa hukum serta ketidakpastian bagi pemilik tanah yang sah.

Dalam perkara Putusan Nomor 272/Pdt.G/2020/PT Bdg., permasalahan tumpang tindih kepemilikan tanah kembali terjadi sebagai akibat dari pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Sengketa ini melibatkan tanah yang diklaim oleh Homsiyah dkk., sebagai ahli waris M. Zaelani Hamid, berdasarkan bukti penguasaan berupa Tanah Girik Nomor 997 Persil 69 Blok D26 seluas 1.168 m², yang masih tercatat atas nama M. Zaelani Hamid. Namun, di sisi lain, Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 116 atas nama Hotmariansi Saragih pada 11 Desember 2014.

Tumpang tindih kepemilikan ini diduga terjadi karena penerbitan sertifikat atas nama Hotmariansi Saragih dilakukan tanpa adanya penelusuran riwayat kepemilikan yang akurat, terutama terkait Girik yang masih berlaku atas nama M. Zaelani Hamid. Ketidaktepatan dalam proses verifikasi ini menyebabkan tanah yang seharusnya tetap menjadi milik ahli waris malah dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain melalui penerbitan sertifikat baru. Akibatnya, sengketa kepemilikan tanah pun tak terhindarkan, menciptakan ketidakpastian hukum bagi pihak yang memiliki hak sah. Kasus ini menunjukkan perlunya sistem verifikasi yang lebih ketat dalam program PTSL guna mencegah terjadinya kesalahan administratif yang dapat berujung pada konflik hukum.

Dari kasus-kasus tersebut, tumpang tindih sertifikat tanah umumnya terjadi akibat kelalaian dalam melakukan verifikasi data secara komprehensif dan akurat selama proses pendaftaran tanah. Ketidakesesuaian prosedur ini mencakup beberapa faktor utama, seperti kurangnya pengecekan terhadap bukti penguasaan tanah yang telah ada, pengabaian terhadap hak-hak yang telah didaftarkan sebelumnya, serta minimnya komunikasi dan koordinasi antara instansi terkait, termasuk Kantor Pertanahan, pemerintah daerah, dan masyarakat.

Ketiadaan mekanisme verifikasi yang ketat menyebabkan sertifikat diterbitkan tanpa konfirmasi yang memadai terhadap status hukum tanah, sehingga berpotensi merugikan pihak yang memiliki hak sah. Akibatnya, penerbitan sertifikat yang tumpang tindih tidak hanya memicu konflik hukum antara pemegang sertifikat baru dan pemilik asli, tetapi juga menciptakan ketidakpastian kepemilikan yang berlarut-larut. Oleh karena itu, diperlukan perbaikan dalam sistem administrasi pertanahan, termasuk peningkatan akurasi database kepemilikan tanah serta penguatan regulasi dan pengawasan dalam implementasi program pendaftaran tanah, agar kesalahan serupa tidak terus berulang.

Penelitian ini bertujuan untuk membahas perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang mengalami tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah akibat penerbitan sertifikat PTSL. Contoh kasus yang relevan termasuk Putusan Nomor 28/Pdt.G/2021/PTUN.SMG, Putusan Nomor 40/Pdt.G/2021/PTUN.SMG, dan Putusan Nomor 272/Pdt.G/2020/PT Bdg., di mana terdapat masalah tumpang tindih antara tanah yang telah disertifikatkan melalui program PTSL dan tanah yang telah memiliki bukti penguasaan atau kepemilikan dari pihak lain, seperti sertifikat hak milik, girik, dan persil. Bentuk perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang mengalami tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah pasca penerbitan sertifikat PTSL perlu diteliti lebih lanjut. Perlindungan ini mencakup pemilik hak atas tanah dengan sertifikat PTSL serta pemilik hak atas tanah dengan bukti kepemilikan lain seperti sertifikat hak milik, girik, dan persil.

Pada dasarnya, sertifikat tanah sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah memiliki fungsi utama untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa "Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar, sehingga dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan."

Seiring dengan perkembangan hukum dan kebijakan pertanahan, ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah mengalami pembaruan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan baru ini bertujuan untuk menyempurnakan sistem pendaftaran tanah, mempercepat proses sertifikasi, serta meningkatkan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah. Dengan adanya regulasi yang lebih komprehensif, diharapkan permasalahan pertanahan, seperti tumpang tindih kepemilikan dan sengketa akibat administrasi yang tidak akurat, dapat diminimalkan.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum terdiri dari dua bentuk, yaitu preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Contohnya, sebelum pemerintah menetapkan suatu peraturan atau keputusan, masyarakat memiliki kesempatan untuk mengajukan keberatan atau memberikan pendapat mengenai rencana keputusan tersebut (Sakti & Budhisulistiyawati, 2020). Tujuan dari perlindungan hukum preventif adalah untuk menghindari pelanggaran hukum, baik oleh pelaku pelanggaran maupun untuk melindungi potensi korban dari pelanggaran tersebut.

Sebaliknya, perlindungan hukum represif dilakukan dengan menerapkan sanksi terhadap pelaku pelanggaran untuk mengembalikan keadaan hukum seperti semula (Sakti & Budhisulistiyawati, 2020). Perlindungan represif umumnya dilakukan melalui proses pengadilan dan bertujuan untuk menanggapi tindakan yang melanggar hak seseorang, sehingga diharapkan dapat memberikan rasa aman dan kepastian hukum bagi pihak yang dirugikan akibat pelanggaran tersebut (Sunarno, 2022). Menurut Philipus M. Hadjon, unsur-unsur perlindungan hukum meliputi dua aspek utama: perlindungan di bidang hukum privat dan hukum publik. Perlindungan hukum harus memberikan jaminan kepada setiap individu yang mematuhi ketentuan hukum, memastikan bahwa hak-hak mereka terlindungi secara efektif (Firmansyah, 2014).

Benar, pendaftaran kepemilikan tanah merupakan langkah fundamental dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik tanah. Dalam sistem pendaftaran tanah konvensional, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjadi

dasar hukum utama yang mengatur proses tersebut. Namun, dalam praktiknya, sistem ini sering menghadapi kendala, seperti lamanya waktu penyelesaian, tumpang tindih kepemilikan, serta potensi penyalahgunaan wewenang oleh pihak-pihak tertentu. Selain itu, terdapat risiko praktik pemerasan dan suap yang dapat menghambat proses administrasi serta menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemilik tanah. Sebagai respons terhadap berbagai permasalahan tersebut, pemerintah mengeluarkan kebijakan percepatan pendaftaran tanah melalui Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), sebagaimana tertuang dalam Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018. Program ini bertujuan untuk menyederhanakan dan mempercepat proses sertifikasi tanah, sekaligus meminimalkan potensi penyalahgunaan kewenangan dan meningkatkan transparansi dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

Untuk mengatasi kendala tersebut, pada tahun 2018 pemerintah menerbitkan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di seluruh wilayah Indonesia. Kebijakan ini bertujuan mempercepat proses pendaftaran tanah dan mengurangi potensi masalah birokrasi serta penyalahgunaan wewenang yang mungkin timbul. Instruksi Presiden ini kemudian diikuti dengan penerbitan PermenATR/Perkaban Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan, pada tahun 2018, diperbarui dengan PermenATR/Perkaban Nomor 6 Tahun 2018 mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Januar, 2020).

Dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), prosedur pelaksanaannya diatur dalam Pasal 5 hingga Pasal 24 PermenATR/Perkaban Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang mencakup tahapan-tahapan berikut: a. Pengajuan Permohonan. Masyarakat mengajukan permohonan dengan syarat-syarat meliputi: 1). Dokumen Kependudukan: Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP); 2). Surat Tanah: Bukti kepemilikan tanah seperti Letter C, Akta Jual Beli, Akta Hibah, atau Berita Acara Kesaksian; 3). Tanda Batas Tanah: Harus dipasang dan disetujui oleh pemilik tanah yang berbatasan; 4). Bukti Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh); dan 5). Surat Permohonan atau Surat Pernyataan Peserta; b. Penyuluhan. Dilakukan oleh petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) di tingkat desa atau kelurahan. Penyuluhan wajib diikuti oleh peserta PTSL; c. Pendataan. Petugas akan menanyakan riwayat kepemilikan tanah, termasuk pemilik sebelumnya, dasar kepemilikan (warisan, hibah, atau jual beli), serta riwayat pajak (BPHTB dan PPh); d. Pengukuran. Petugas mengukur dan memeriksa batas-batas kepemilikan lahan. Pemohon harus menunjukkan letak, bentuk, luas tanah, serta batas-batasnya. Pengukuran harus mendapatkan persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan; e. Sidang Panitia. Terdiri dari tiga anggota BPN dan satu petugas dari desa/kelurahan, yang akan meneliti data yuridis, melakukan

pemeriksaan lapangan, mencatat sanggahan, kesimpulan, dan meminta keterangan tambahan; f. Pengumuman dan Pengesahan. Pengumuman persetujuan pengajuan sertifikat tanah akan ditempel di kantor desa, kelurahan, atau kantor pertanahan setempat selama 14 hari; dan g. Penerbitan Sertifikat. Pemohon akan menerima sertifikat tanah, yang diserahkan oleh petugas dari ATR/BPN kepada pemilik.

Penerapan PTSL bertujuan untuk mengurangi ketidakpastian dalam status kepemilikan tanah dan meminimalisasi konflik yang mungkin timbul akibat tumpang tindih klaim. Dengan prosedur yang tepat dan penerapan yang konsisten, program ini diharapkan dapat mempercepat proses sertifikasi tanah dan mengurangi biaya yang harus dikeluarkan oleh masyarakat. Lebih dari itu, kepastian hukum yang dihasilkan dari PTSL juga berperan penting dalam mendukung pembangunan nasional, karena tanah yang bersertifikat dan jelas statusnya dapat dimanfaatkan secara optimal untuk kepentingan ekonomi dan sosial.

Meskipun PTSL dirancang untuk menyederhanakan proses pendaftaran tanah, kenyataannya tidak jarang masyarakat menghadapi berbagai kendala teknis dan administratif. Tumpang tindih kepemilikan tanah merupakan salah satu masalah utama yang sering muncul, terutama di daerah-daerah yang memiliki sejarah panjang terkait konflik agraria. Selain itu, data yang tidak akurat atau tidak lengkap dalam peta bidang tanah seringkali menjadi sumber utama permasalahan ini. Penyelesaian sengketa yang lambat juga memperburuk situasi, karena proses penyelesaian seringkali memerlukan mediasi yang kompleks dan melibatkan berbagai pihak. Oleh karena itu, diperlukan upaya koordinasi yang lebih baik antara instansi terkait, serta peningkatan kualitas data tanah yang lebih akurat dan transparan untuk meminimalkan terjadinya tumpang tindih kepemilikan.

Menurut Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, jika terdapat sengketa terkait sertifikat PTSL atau selama proses penerbitan sertifikat, maka penyelesaian sengketa menjadi tanggung jawab Panitia Ajudikasi. Hal ini diatur dalam Pasal 14 ayat 1 huruf f. Selain itu, Wakil Ketua bidang fisik berfungsi untuk membantu Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dalam menyelesaikan sengketa sesuai dengan Pasal 14 ayat 3 peraturan yang sama.

Di satu sisi, untuk memastikan perlindungan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemilik tanah yang mengalami sengketa, seperti yang terjadi dalam Putusan Nomor 28/Pdt.G/2021/PTUN.SMG, Putusan Nomor 40/Pdt.G/2021/PTUN.SMG, dan Putusan Nomor 272/Pdt.G/2020/PT Bdg., dapat mengambil langkah represif dengan mengajukan upaya mediasi. Proses mediasi ini dapat dilakukan

di Kantor Pertanahan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Dalam penyelesaian sengketa pertanahan berdasarkan pengaduan masyarakat, prosesnya diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Alur penyelesaian sengketa pertanahan di Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut: a. Penerimaan Pengaduan. Setelah pengaduan diterima, petugas yang bertanggung jawab akan memeriksa berkas pengaduan untuk memastikan kelengkapan dan kesesuaiannya; b. Pemeriksaan Berkas. Jika berkas pengaduan memenuhi syarat sesuai Pasal 6 ayat (4) dan ayat (5), petugas akan menyerahkan berkas tersebut kepada pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani sengketa, konflik, dan perkara di Kantor Pertanahan; c. Penerimaan Pengaduan. Pengaduan yang diterima melalui loket pengaduan dan memenuhi syarat akan diberikan Surat Tanda Penerimaan Pengaduan kepada pihak pengadu; d. Pengembalian Berkas. Jika berkas pengaduan tidak memenuhi syarat, petugas akan mengembalikan berkas tersebut kepada pihak pengadu disertai pemberitahuan secara tertulis mengenai kekurangan yang perlu dilengkapi; dan e. Format Surat Tanda Penerimaan Pengaduan Surat Tanda Penerimaan Pengaduan dibuat sesuai dengan format yang tercantum dalam Lampiran II, yang merupakan bagian integral dari Peraturan Menteri ini.

Proses ini memastikan bahwa pengaduan sengketa tanah diproses secara sistematis dan transparan, serta memberikan perlindungan hukum yang sesuai bagi masyarakat. Dalam proses penyusunan analisis penyelesaian sengketa oleh Kantor Pertanahan, ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan mengatur langkah-langkah sebagai berikut: a. Analisis Pasca Pengumpulan Data. Setelah pelaksanaan pengumpulan data sesuai Pasal 10, pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani Sengketa, Konflik, dan Perkara di Kantor Pertanahan melakukan analisis terhadap data yang telah dikumpulkan; b. Penentuan Kewenangan. Analisis ini bertujuan untuk menentukan apakah pengaduan tersebut termasuk dalam kewenangan Kementerian atau bukan; c. Kewenangan Kementerian. Sengketa atau konflik yang termasuk kewenangan Kementerian meliputi: 1). Kesalahan Prosedur Pengukuran Kesalahan dalam proses pengukuran, pemetaan, dan/atau perhitungan luas tanah; 2). Kesalahan Prosedur Pendaftaran. Kesalahan dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat; 3). Kesalahan Prosedur Penetapan. Kesalahan dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak atas tanah; 4). Kesalahan Penetapan Tanah Terlantar. Kesalahan dalam proses penetapan tanah terlantar; 5). Tumpang Tindih Hak atau Sertifikat. Tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan; 6). Kesalahan Pemeliharaan Data. Kesalahan dalam

pemeliharaan data pendaftaran tanah; 7). Kesalahan Penerbitan Sertifikat Pengganti Kesalahan dalam proses penerbitan sertifikat pengganti; 8). Kesalahan Informasi Data Pertanahan Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan; 9). Kesalahan Pemberian Izin Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin; 10). Penyalahgunaan Pemanfaatan Ruang Penyalahgunaan dalam pemanfaatan ruang; dan 11). Kesalahan Lain dalam Penerapan Peraturan Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan (Septiani, 2019). Langkah-langkah ini bertujuan untuk memastikan bahwa penyelesaian sengketa dilakukan secara efektif dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta memberikan kepastian hukum bagi semua pihak terkait.

Terkait penyelesaian sengketa pertanahan, terdapat dua jalur litigasi yang dapat ditempuh sebagai berikut (Sandika, 2023):

a. Pengadilan Negeri (Perdata)

Jika para pihak tidak dapat mencapai kesepakatan melalui musyawarah atau mediasi, mereka dapat mengajukan sengketa ke Pengadilan Negeri. Di sini, sengketa diajukan sebagai gugatan perdata yang dapat mencakup sengketa kepemilikan hak atas tanah atau penguasaan tanah oleh pihak lain.

b. Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN)

Untuk sengketa yang melibatkan Keputusan Tata Usaha Negara, penyelesaian dapat dilakukan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksud adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan memiliki sifat (Pratiwi, 2018): 1). Konkrit: Memiliki kepastian hukum yang jelas; 2). Individual: Berlaku untuk pihak tertentu atau kasus spesifik; dan 3). Final: Menyelesaikan masalah secara tuntas.

Dalam konteks perlindungan preventif, kasus-kasus seperti Putusan Nomor 28/Pdt.G/2021/PTUN.SMG, Putusan Nomor 40/Pdt.G/2021/PTUN.SMG, dan Putusan Nomor 272/Pdt.G/2020/PT Bdg. menunjukkan bahwa tumpang tindih kepemilikan tanah pasca penerbitan sertifikat PTSL seringkali terjadi karena pemilik asli tidak segera mendaftarkan tanahnya setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Untuk menghindari masalah serupa, penting bagi pemilik tanah untuk segera mendaftarkan kepemilikan tanah mereka, baik melalui pendaftaran tanah secara konvensional maupun melalui program PTSL. Hal ini memastikan perlindungan hukum yang lebih baik dan mencegah konflik di masa depan.

2. Kepastian Hukum Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Penelitian ini berfokus pada kepastian hukum dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang bertujuan untuk mempercepat proses sertifikasi tanah guna memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknya. Namun, dalam implementasinya, PTSL kerap menghadapi berbagai kendala, terutama terkait sengketa kepemilikan tanah. Permasalahan ini tercermin dalam sejumlah putusan pengadilan, seperti Putusan Nomor 28/Pdt.G/2021/PTUN.SMG, Putusan Nomor 40/Pdt.G/2021/PTUN.SMG, dan Putusan Nomor 272/Pdt.G/2020/PT Bdg. Putusan-putusan tersebut menunjukkan bahwa tumpang tindih kepemilikan tanah sering kali terjadi akibat kelalaian dalam verifikasi data, kurangnya koordinasi antara instansi terkait, serta minimnya penelusuran riwayat kepemilikan tanah sebelum penerbitan sertifikat PTSL. Dengan adanya kasus-kasus tersebut, penting untuk mengevaluasi mekanisme pelaksanaan PTSL agar dapat memastikan kepastian hukum bagi masyarakat dan mencegah potensi sengketa di masa depan.

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum sejatinya lebih berfokus pada dimensi yuridis. Namun, Otto ingin memberikan batasan yang lebih komprehensif mengenai kepastian hukum. Ia mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu yaitu: a. Tersedianya aturan-aturan yang jelas, konsisten, dan mudah diakses, yang diterbitkan oleh negara dan diakui berdasarkan otoritasnya; b. Instansi pemerintahan menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten serta tunduk dan taat pada aturan yang sama; c. Warga negara pada prinsipnya menyesuaikan perilaku mereka sesuai dengan aturan-aturan tersebut; d. Hakim yang independen dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum secara konsisten dalam menyelesaikan sengketa hukum; dan e. Keputusan pengadilan dilaksanakan secara konkret tertentu (Girsang, 2022). Dalam konteks pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Prinsip-prinsip kepastian hukum menurut Otto menjadi sangat relevan. Kasus-kasus tumpang tindih kepemilikan tanah dalam beberapa putusan pengadilan menunjukkan adanya ketidakkonsistenan dalam penerapan aturan, lemahnya verifikasi data, serta kendala dalam eksekusi putusan hukum terkait sengketa tanah. Oleh karena itu, implementasi PTSL harus memperhatikan aspek kepastian hukum secara lebih menyeluruh agar dapat memberikan perlindungan hak yang lebih kuat bagi masyarakat.

Terkait dengan sengketa tumpang tindih atas tanah, baik yang terjadi sebelum maupun sesudah adanya Program PTSL, Mudjiono mengidentifikasi beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya sengketa tanah, antara lain: a. Peraturan yang belum lengkap; b. Ketidaksesuaian peraturan; c. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan masyarakat dan keterbatasan jumlah tanah yang tersedia; d. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap;

e. Kesalahan dalam data tanah; f. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah; g. Transaksi tanah yang salah atau tidak sah; dan h. Adanya penyelesaian oleh instansi lain yang menyebabkan tumpang tindih kewenangan (Hajati, Sekarmadji, & Winarsi, 2014).

Diketahui pula bahwa dalam perkara yang tercatat pada Putusan Nomor 28/Pdt.G/2021/PTUN.SMG, Putusan Nomor 40/Pdt.G/2021/PTUN.SMG, dan Putusan Nomor 272/Pdt.G/2020/PT Bdg., majelis hakim memutuskan perkara dengan menyatakan: a. Dalam Putusan Nomor 28/Pdt.G/2021/PTUN.SMG, hakim menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00898/Desa Karangpakis (PTSL), tertanggal 11 Desember 2017, cacat secara administrasi dalam proses penerbitannya; b. Dalam Putusan Nomor 40/Pdt.G/2021/PTUN.SMG, hakim memutuskan untuk menolak gugatan penggugat karena Sertifikat Hak Milik Nomor 01720/Desa Kemiri (PTSL) tidak ditemukan cacat administratif dalam penerbitannya; dan c. Dalam Putusan Nomor 272/Pdt.G/2020/PT Bdg., hakim menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 116 (bukan PTSL) batal demi hukum karena akta pelepasan hak yang digunakan terbukti cacat hukum. Dengan demikian, penerbitan sertifikat PTSL atas Tanah Girik Nomor 997 Persil 69 Blok D26 seluas 1.168 m² dapat dilaksanakan di kantor pertanahan.

Permasalahan dalam pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) mencerminkan masih lemahnya aspek kepastian hukum, terutama dalam validasi kepemilikan tanah. Sengketa tumpang tindih sering terjadi akibat kurangnya verifikasi menyeluruh terhadap dokumen kepemilikan sebelum penerbitan sertifikat PTSL. Selain itu, ketidaksesuaian prosedur administratif juga menjadi faktor penyebab, seperti minimnya koordinasi antara pemerintah daerah dan Kantor Pertanahan dalam memastikan keabsahan data tanah. Lemahnya implementasi aturan turut berkontribusi dalam permasalahan ini, di mana hak-hak masyarakat yang memiliki dokumen lama seperti girik atau persil sering kali terabaikan.

Konsekuensi dari permasalahan tersebut adalah munculnya berbagai konflik hukum yang merugikan pemegang hak yang sah serta menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap program PTSL. Oleh karena itu, untuk meningkatkan kepastian hukum dalam program ini, diperlukan penguatan regulasi, peningkatan akurasi verifikasi tanah, serta transparansi dalam pelaksanaannya. Dengan demikian, setiap hak atas tanah dapat terdaftar dengan jelas dan menghindari sengketa di masa depan.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Yang Mengalami Tumpang Tindih Kepemilikan Hak Atas Tanah Akibat Penerbitan Sertifikat Melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis

Lengkap (PTSL) yang bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah justru seringkali menimbulkan masalah tumpang tindih kepemilikan tanah. Hal ini terjadi karena adanya pelanggaran prosedur dalam penerbitan sertifikat PTSL, yang menyebabkan konflik antara pemilik sertifikat baru dengan pihak yang telah memiliki bukti penguasaan atau kepemilikan tanah sebelumnya. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan perlindungan hukum yang lebih efektif, baik preventif maupun represif, serta upaya pendaftaran tanah yang segera dan tepat guna mencegah terjadinya konflik di masa depan.

Kepastian Hukum Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) masih menghadapi banyak tantangan, terutama terkait sengketa kepemilikan tanah. Sengketa-sengketa ini menunjukkan bahwa masih ada kekurangan dalam pengaturan dan penegakan hukum terkait PTSL, yang berdampak pada kepastian hukum bagi masyarakat.

Melihat fenomena yang terjadi yang ditemukan dalam simpulan maka sebaiknya dilakukan upaya untuk Peningkatan Kualitas Data dan Prosedur dengan meningkatkan akurasi data tanah dengan teknologi mutakhir dan audit rutin dan memperketat prosedur verifikasi data sebelum penerbitan sertifikat. Perlu dilakukukan perlindungan hukum preventif dan represif dengan mensoosialisasikan hak dan kewajiban kepemilikan tanah kepada masyarakat dan menegakkan hukum dengan sanksi tegas terhadap pelanggaran prosedur, dan Perlu memanfaatkan perkembangan Teknologi dengan menggunakan Sistem Informasi Geografis (GIS) untuk pemetaan dan manajemen data tanah dan Implementasikan platform digital untuk pendaftaran dan verifikasi sertifikat tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Febriana, N. T., & Darmoko, M. (2022). Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Atas Hak Sertifikat Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 181/B/2020/Pt.Tun.Sby). *Jurnal Judiciary*, Vol. 11, (No. 1), p.102-117. Retrieved from <https://ejournal.fh.ubhara.ac.id/index.php/judiciary/article/view/125>.
- Firmansyah, A. A. (2014). Pembaharuan Substansi Hukum Pengadaan Tanah Yang Berkeadilan. *Kanun Jurnal Ilmu Hukum Ade Arif Firmansyah*, Vol. 16, (No. 2), p.329-346. Retrieved from <https://jurnal.usk.ac.id/kanun/article/view/6033>.
- Girsang, N. N. (2022). *Klasifikasi Jenis Hiou Simalungun Sumatera Utara Menggunakan Algoritma Convolutional Neural Network*. Universitas Medan Area Medan.
- Hajati, S., Sekarmadji, A., & Winarsi, S. (2014). Model Penyelesaian Sengketa pertanahan Melalui Mediasi dalam Mewujudkan Penyelesaian Yang Efisien dan Berkepastian Hukum. *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 14, (No. 1), p.37-47. Retrieved from

<https://dinamikahukum.fh.unsoed.ac.id/index.php/JDH/article/viewFile/275/267>.

Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Januar, A. (2020). *Akibat Hukum Pembatalan SHM Atas Tanah*. Universitas Sultan Agung.

Luvianti, T., & Rasji. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah yang Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 221 PK/PDT/2014). *Unes Law Review*, Vol. 6, (No. 2), p.5076-5083. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>.

Manullang, E. F. M. (2022). Misinterpretasi Ide Gustav Radbruch mengenai Doktrin Filosofis tentang Validitas dalam Pembentukan Undang-Undang. *Undang: Jurnal Hukum*, Vol. 5, (No. 2), p.453-480. <https://doi.org/10.22437/ujh.5.2.453-480>.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pratami, B. D. (2018). *Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi pada Kantor Pertanahan Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta*. Universitas Islam Indonesia.

Putra, I.M.A.M. (2020). Tanggungjawab Hukum Bank Terhadap Nasabah dalam Hal Terjadinya Kegagalan Transaksi pada Sistem Mobile Banking. *KERTHA WICAKSANA: Sarana Komunikasi Dosen dan Mahasiswa*, Vol. 14, (No. 2), p.132-138. . <https://doi.org/10.22225/kw.14.2.1921.132-138>.

Rahardjo, M. (2010). Triangulasi dalam Penelitian Kualitatif. Retrieved from <https://uin-malang.ac.id/r/101001/triangulasi-dalam-penelitian-kualitatif.html>

Saifuddin, Sedy Salsabila., & Qamariyanti, Yulia. (2022). Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah pada Objek Tanah yang sama. *Notary Law Journal*, Vol. 1, (No. 1), p.31-48. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i1.2>.

Sakti, Socha Tcefortin., & Budhisulistiyawati, Ambar Indera. (2020). Perlindungan Hukum Bagi

Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan. *Jurnal Privat Law Vol. 8*, (No. 1), p.144-150. <https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388>.

Sandika, F. L., Chandra, T. Y., & Kencanawati, E. (2023). Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Pertanahan Melalui Mediasi. *Blantika: Multidisciplinary Journal*, Vol. 1, (No. 3), p.240-251. <https://doi.org/10.57096/blantika.v2i2.30>

Septiani, D.A. (2019). *Pelaksanaan Mediasi Oleh Kantor Pertanahan Blora Dalam Penyelesaian Permasalahan Akses Jalan*. Universitas Negeri Semarang.

Sunarno. (2022). Pertanggungjawaban Hukum Guru Olahraga dan Sekolah Atas Terjadinya Kematian yang Diakibatkan Kelalaian dalam Proses Belajar Mengajar. *Jurnal Pendidikan dan Konseling Vol. 4*, (No. 5), p.173-178. <https://doi.org/10.31004/jpdk.v4i6.8131>.

Zein, A. A. A. (2022). Penerapan Cyber Notary Dalam Pembuatan Akta Autentik Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris. *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 1, (No. 1), p.1-11. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v1i1.188>.