



ISSN Print: 2964-9617
ISSN Online: 2964-089X



Penerbit: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133
Telepon: +6281325544490
E-mail: aktanotaris@untagsmg.ac.id
Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

115-130

Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui PTSL

M Riska Anandya Putri P^a Widyarini Indriasti Wardani^b

^a Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: riskaandya.putripratiwi@gmail.com

^b Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: widyorini-indriasti@untagsmg.ac.id

Article	Abstract
<p>Keywords: Administrative Defect; Dispute; PTSL; Registration.</p> <p>Kata Kunci: Cacat Administrasi; Pendaftaran; PTSL; Sengketa.</p> <p>Artikel History Received: Jun 20, 2024; Accepted: Jun 22, 2024; Published: Jun 22, 2024.</p> <p>DOI: 10.56444/aktanotaris.v3i1.1756</p>	<p><i>Land registration through PTSL is a government initiative to provide legal certainty regarding land ownership under the UUPA. Despite aiming to minimize disputes, the implementation of PTSL, as seen in Kelurahan Purwoyoso, Semarang, has resulted in certificates with administrative defects, especially concerning overlapping land rights, triggering conflicts and requiring further resolution based on Government Regulation Number 21 of 2020 regarding the handling and settlement of land cases. The issues discussed are: 1) why disputes arise in the land registration process through PTSL that contains administrative defects; 2) How efforts to resolve overlapping land disputes containing administrative defects are conducted; 3) How to address the issuance of overlapping land certificates containing administrative defects. This study is an empirical juridical research using secondary literature data supported by primary data collected in the field. The analytical results are presented descriptively. Field data is obtained through interviews with ATR/BPN officials. The purpose of this research is to understand the efforts to resolve ownership disputes in land registration through PTSL containing administrative defects. The results show that the land registration process through PTSL can lead to disputes if there are administrative defects, such as document incompleteness, identification errors, ownership conflicts, administrative data errors, legal conflicts, social and cultural issues, and landowner dissatisfaction. Legal steps for resolving overlapping certificate disputes involve administrative efforts carried out by BPN through internal blocking to certificate cancellation processes. If necessary, legal steps through PTUN involve administrative research, preparation examination, hearings, and verdicts. Cancellation of certificates with legal administrative defects can be filed through BPN and PTUN, with options for renewal or re-registration as possible solutions.</i></p> <p>Abstrak</p> <p>Pendaftaran tanah melalui PTSL merupakan inisiatif pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terkait kepemilikan tanah UUPA. Meskipun</p>

bertujuan meminimalisir sengketa, pelaksanaan PTSL, seperti di Kelurahan Purwoyoso, Semarang, terdapat sertifikat dengan cacat administrasi, terutama terkait tumpang tindih hak atas tanah, yang memicu konflik dan memerlukan penyelesaian lebih lanjut berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan, Permasalahan yang dibahas adalah tentang 1) Mengapa timbul sengketa terhadap proses pendaftaran tanah melalui PTSL yang mengandung cacat administrasi; 2) Bagaimana upaya penyelesaian sengketa tanah tumpang tindih yang mengandung cacat administrasi; 3) Bagaimana seharusnya mengatasi penerbitan sertifikat tanah tumpang tindih yang mengandung cacat administrasi. Penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris dengan menggunakan data sekunder kepustakaan yang didukung dengan data primer dilapangan. Hasil analisis disajikan secara deskriptif. Data dilapangan diambil melalui wawancara dengan pihak ATR/BPN. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa kepemilikan pendaftaran hak atas tanah melalui PTSL yang mengandung cacat administrasi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa proses pendaftaran tanah melalui PTSL dapat menimbulkan sengketa jika terdapat cacat administrasi, seperti ketidaklengkapan dokumen, kesalahan identifikasi, konflik kepemilikan, kesalahan data administrasi, pertentangan hukum, masalah sosial dan budaya, serta ketidakpuasan pemilik tanah. Langkah hukum untuk penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat melibatkan upaya administratif yang dilakukan oleh BPN dengan cara blokir internal hingga proses pembatalan sertifikat. jika diperlukan, langkah hukum melalui PTUN dengan proses penelitian administrasi, pemeriksaan persiapan, persidangan, dan putusan. Pembatalan sertifikat yang cacat hukum administrasi dapat diajukan melalui BPN dan PTUN, dengan opsi pembaharuan atau pendaftaran ulang sebagai solusi yang mungkin.

©2024; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Dalam kehidupan sehari-hari, sumber daya alam, terutama tanah, memiliki peran yang sangat penting.¹ Oleh karena itu, diperlukan jaminan pengelolaan hak atas tanah oleh masyarakat Indonesia yang didasarkan pada prinsip keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Dalam konteks ini, untuk mewujudkan konsep penggunaan permukaan bumi (tanah) guna mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia, diperlukan pembuatan dan penetapan peraturan yang mengatur aspek-aspek pertanahan. Salah satu aspek penting dari peraturan tersebut adalah memberikan kepastian hukum terkait hak atas tanah, yang bertujuan untuk menjamin penggunaan dan pemanfaatan tanah demi kemakmuran rakyat.² Upaya pemerintah dalam memberikan kepastian hukum terkait kepemilikan tanah termasuk dengan pendaftaran tanah. Melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), pemerintah berusaha memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah bagi masyarakat. Pendaftaran tanah dilakukan secara sistematis dan menyeluruh, termasuk pengumpulan data fisik dan yuridis, pembukuan, dan pemberian tanda bukti hak atas tanah.

¹ Andy Hartanto, “*Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*”, (Surabaya: Laksbang Justitia, 2014), hlm. 1.

² Urip Santoso, “*Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*”, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 50.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah serta menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan.³ Proses pendaftaran tanah dilakukan dengan berbagai tahapan, termasuk perencanaan, pengumpulan data, penelitian, pengumuman, dan pemberian hak. Dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah, diharapkan masyarakat dapat memperoleh alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah mereka. Meskipun demikian, dalam praktiknya, masih sering terjadi sengketa atau konflik terkait kepemilikan tanah. Salah satu contohnya adalah kasus tumpang tindih hak atas tanah di Kelurahan Purwoyoso, Kota Semarang. Kasus ini menunjukkan adanya cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat tanah, yang mengakibatkan tumpang tindih pada sertifikat tersebut. Penyelesaian sengketa pertanahan memerlukan waktu yang cukup lama, namun upaya pemerintah dalam hal ini harus diarahkan pada mencegah dan menyelesaikan sengketa tersebut dengan memperhatikan asas-asas keadilan, kepastian hukum, dan keterbukaan.

Berkaitan dengan kasus diatas mendorong peneliti untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan Upaya penyelesaian sengketa pendaftaran kepemilikan hak atas tanah yang mengandung cacat administrasi. Berdasarkan hal tersebut penulis tertarik untuk membuat penelitian dengan judul **“UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH MELALUI PTSL”**.

B. RUMUSAN MASALAH

“Masalah adalah suatu proses yang mengalami halangan dalam mencapai tujuan.”⁴ Berdasarkan latar belakang diatas permasalahan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Mengapa timbul sengketa terhadap proses pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang mengandung cacat administrasi ?
2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa tanah tumpang tindih yang mengandung cacat administrasi?
3. Bagaimana seharusnya mengatasi penerbitan sertifikat tanah tumpang tindih yang mengandung cacat administrasi ?

C. METODE PENELITIAN

Metode dapat didefinisikan sebagai serangkaian proses, prinsip, dan tata cara yang digunakan untuk menyelesaikan suatu masalah. Di sisi lain, penelitian merupakan kegiatan pemeriksaan yang dilakukan secara cermat, tekun, dan menyeluruh terhadap suatu fenomena dengan tujuan untuk meningkatkan pengetahuan manusia. Dengan demikian, metode penelitian mengacu pada rangkaian proses, prinsip, dan tata cara yang digunakan untuk mengatasi masalah yang dihadapi ketika melakukan penelitian.⁵

Penelitian melibatkan penerapan metode yang dipilih dengan pertimbangan terhadap permasalahan yang ada, dengan tujuan mencapai hasil yang sesuai dan solusi yang dapat

³ Adrian, “*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009).

⁴ Soerjono Soekanto, “*Pengantar Penelitian Hukum*”, (Jakarta: UI Press, 1984), hlm. 109.

⁵ Soerjono Soekanto, Op.Cit, hlm. 6.

dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Pentingnya metode yang telah ditetapkan sebelumnya diharapkan akan menghasilkan data yang objektif, konsisten, dan dapat diandalkan.

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah **yuridis empiris**. Metode pendekatan yuridis empiris yaitu suatu kombinasi antara pendekatan yang mengkaji permasalahan-permasalahan hukum yang terjadi, kemudian mengolahnya berdasarkan peraturan-peraturan yang ada dengan mengkombinasikannya dengan fakta-fakta yang didapat dari hasil wawancara kepada beberapa Narasumber. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan upaya penyelesaian penanganan sengketa kepemilikan hak atas tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Penelitian Hukum Empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Penelitian empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip.⁶

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian Deskriptif Analitis yaitu bahwa penelitian ini dilakukan dengan menggambarkan undang-undang yang berlaku dan dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang ada di dalam objek penelitian seperti (seseorang, Lembaga, masyarakat, instansi, dan lain-lain).⁷

Menggambarkan secara rinci bagaimana upaya penyelesaian penanganan sengketa kepemilikan hak atas tanah melalui PTSL. Spesifikasi ini dipergunakan karena dalam penelitian ini akan menggambarkan hasil Analisis Yuridis mengenai pelaksanaan ketentuan dalam peraturan yang didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku yaitu pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 20 tahun 2021 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

3. Sumber Data dan Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data primer dan data sekunder, yang meliputi:

- a. Bahan hukum primer adalah adalah bahan hukum yang memiliki otoritas (authority) artinya bersifat mengikat.⁸ Sumber data primer data yang diperoleh dari pengamatan langsung dari lapangan untuk memperoleh data primer peneliti melakukan studi

⁶ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *“Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif”*, Pustaka Pelajar, 2010, hlm.280

⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *“Metode Penelitian Hukum dan Yurimetri”*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1944), hlm 36.

⁸ Dyah Ochtorina Susanti-A'an Efendi, *“Penelitian Hukum (Legal Research)”*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 52.

lapangan seperti teknik pengumpulan data dengan cara mengadakan wawancara (interview), dengan bertanya langsung secara bebas kepada responden dengan mempersiapkan terlebih dahulu daftar pertanyaan secara terbuka sebagai pedoman bertujuan untuk mengetahui segala sesuatu yang berkaitan dengan objek penelitian adapun data tentang penelitian diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Semarang dan Kelurahan Purwoyoso

- b. Sumber data sekunder data yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis memahami bahan hukum primer, dengan melakukan studi kepustakaan/data sekunder terdiri dari bahan hukum primer diambil dari Peraturan yang berlaku dan bahan hukum sekunder data yang diperoleh secara tidak langsung seperti literatur, laporan penelitian, ataupun dokumen lainnya yang mendukung penelitian, bahan hukum primer yang digunakan pada penelitian ini ialah :
 - 1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - 2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - 3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
 - 4) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Langsung.
 - 5) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dapat dilakukan melalui dua metode utama, yaitu melalui penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan, juga dikenal sebagai Library Search, adalah proses pengumpulan data dengan menelaah materi-materi kepustakaan atau data sekunder, yang mencakup bahan hukum primer dan sekunder.⁹

Metode Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini berupa wawancara dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan secara langsung dan terbuka kepada informan atau pihak yang berhubungan dan memiliki relevansi terhadap masalah yang berhubungan dengan penelitian, dengan wawancara pihak terkait yaitu Kantor Pertanahan Kota Semarang dibagian pengendalian dan penanganan sengketa dan Kantor Kelurahan Purwoyoso dengan menyusun dan mengembangkan pertanyaan-pertanyaan lain yang berhubungan dan ada kaitannya dengan masalah penelitian yang dilakukan guna mendapat keterangan atau informasi yang diperlukan bagi penulis untuk penelitian ini agar dapat hasil secara tepat dan akurat.

⁹ Lexy J Maleong, “*Metode penelitian Kualitatif Edisi Revisi*”, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2005), hlm .189.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data menggunakan metode analisis Kualitatif yaitu mengumpulkan semua bahan yang diperoleh, dianalisa berdasarkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori yang akan dibahas, serta informasi yang didapatkan melalui wawancara dilapangan.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Penyebab timbulnya Sengketa Terhadap Proses Pendaftaran Tanah Melalui PTSL yang Mengandung Cacat Administrasi

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan hak setiap warga negara atas tanah sesuai Pasal 9 ayat 2. Pendaftaran tanah yang teratur oleh Pemerintah, seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah serta memudahkan akses informasi. Evolusi kebijakan ini menuju Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bertujuan meningkatkan kualitas informasi dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah di seluruh Indonesia. Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewenangan untuk menerbitkan sertifikat tanah dengan mekanisme yang mudah bagi warga yang memiliki bukti lama atas hak tanah mereka.

Meskipun sertifikat tanah penting sebagai bukti legal, sengketa tanah masih terjadi. Faktor penyebabnya meliputi masalah dalam sistem administrasi pertanahan, distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata, dan legalitas kepemilikan tanah yang hanya bergantung pada bukti formal seperti sertifikat tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Peraturan Menteri Agraria Nomor 21 Tahun 2020 mengklasifikasikan sengketa pertanahan berdasarkan substansinya. Pembuktian hak atas tanah melalui sertifikat menjadi penting dalam aktivitas hukum sehari-hari dan persidangan, namun terdapat berbagai jenis cacat hukum yang dapat terjadi pada sertifikat tanah, seperti sertifikat aspal, sertifikat palsu, atau sertifikat ganda/tumpang tindih. Pasal 26 dan 27 pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur aktivitas yang mencakup pengumpulan, pengelolaan, dan penyajian data fisik serta yuridis¹⁰, serta penyelesaian persengketaan yang mungkin timbul dalam proses tersebut. Sengketa pertanahan dapat terjadi dalam dua kategori utama: sengketa mengenai data fisik dan sengketa mengenai data yuridis.

Proses pendaftaran tanah melalui PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) seringkali dapat menimbulkan sengketa jika terdapat cacat administrasi. Beberapa alasan yang mungkin menyebabkan sengketa tersebut antara lain:

- a. Ketidaklengkapan Dokumen;
- b. Kesalahan Identifikasi dan Batas Tanah;¹¹

¹⁰ D Romi Sihombing, *Op.cit* hlm 222

¹¹ Wawancara dengan Bapak Duwono selaku Panitia PTSL pada Kelurahan Purwoyoso yang dilakukan pada tanggal 18 Januari 2024

- c. Konflik Kepemilikan¹²;
- d. Kesalahan Pada Data Administrasi;
- e. Pertentangan Hukum;
- f. Masalah Sosial dan Budaya;
- g. Ketidakpuasan Pemilik Tanah.

Dalam konteks kasus ini, Bapak Dian menjelaskan bahwa terdapat aspek cacat administrasi dan cacat yuridis yang perlu dipertimbangkan. Cacat administrasi muncul karena ketidaksesuaian dalam proses administratif terkait penerbitan sertifikat tanah, sementara cacat yuridis terjadi ketika ada ketidaksesuaian antara status tanah seharusnya dengan yang tercatat dalam dokumen hukum. Misalnya, jika tanah sebenarnya adalah Hak Guna Bangunan (HGB) namun tercatat sebagai tanah negara. Cacat yuridis ini penting karena menjadi dasar hukum penerbitan sertifikat tanah. Penanganan kasus ini memerlukan pendekatan komprehensif untuk memperbaiki cacat administrasi dan yuridis yang terjadi dengan memperhatikan prinsip keadilan dan kepentingan semua pihak yang terlibat. Langkah-langkah pencegahan juga perlu ditingkatkan untuk mencegah kesalahan serupa di masa mendatang, termasuk peningkatan dalam verifikasi data, pemetaan tanah yang akurat, dan pemantauan yang lebih ketat terhadap proses penerbitan sertifikat tanah. Penting juga untuk memahami perbedaan status tanah seperti tanah negara, tanah bekas hak barat, tanah hak, tanah HPL, dan tanah HM serta memperhatikan data yuridis sebagai dasar hukum dalam penerbitan sertifikat tanah. Proses pembatalan sertifikat menjadi langkah penting untuk memperbaiki kesalahan prosedur dan menjaga integritas serta kepercayaan masyarakat terhadap institusi yang bertanggung jawab atas penyelesaian sengketa pertanahan, dengan harapan dapat memulihkan kepercayaan masyarakat terhadap proses hukum dan administratif yang berlaku.

2. Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Tumpang Tindih Yang Mengandung Cacat Administrasi

Penyelesaian sengketa hak atas tanah dapat diperoleh suatu penyelesaian yang dapat memuaskan masing-masing para pihak yang bersengketa.¹³ Berikut adalah langkah hukum terhadap sengketa tumpang tindih (overlapping) hak atas sertifikat tanah :

a. Upaya Administratif

Menurut definisi yang tercantum dalam Pasal 1 angka 16 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, upaya administratif merujuk pada proses penyelesaian sengketa di lingkungan administrasi pemerintahan yang timbul akibat dikeluarkannya Keputusan atau Tindakan yang dirasa merugikan. Salah satu langkah dalam penyelesaian sengketa ini adalah melakukan Pemeriksaan Keabsahan Sertifikat di Badan Pertanahan Nasional. Pemeriksaan tersebut melibatkan identifikasi data fisik dan yuridis yang tercatat dalam peta, daftar tanah,

¹² Wawancara dengan Bapak Dian Puri Winasto, S.H selaku bagian Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Semarang yang dilakukan pada tanggal 18 Desember 2023.

¹³ D Romi Sihombing, *Op.cit* hlm 223.

serta dokumen-dokumen terkait. Blokir internal atas status hak tanah, sebagai tindakan pengamanan, diinisiasi oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai respons terhadap adanya indikasi tumpang tindih pada tanah tersebut.¹⁴ Dalam kasus ini, blokir tersebut akan berlaku hingga permasalahan selesai. Selain itu, upaya keberatan dapat diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan, baik terhadap produk hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional maupun tindakan pemerintah yang dirasa merugikan.¹⁵ Apabila upaya keberatan tidak diterima, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan banding ke atasan pejabat terkait dalam waktu yang telah ditentukan.¹⁶ Ini merupakan proses yang diatur dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan untuk menjamin keadilan dan kepastian hukum bagi masyarakat.

b. Upaya Non-Litigasi

Jalur Non-Litigasi, yang juga dikenal sebagai Alternative Dispute Resolution (ADR), merupakan cara penyelesaian sengketa yang berbeda dengan jalur litigasi atau pengadilan. Non-Litigasi lebih mengutamakan solusi win-win atau penyelesaian masalah secara bersama-sama. Biasanya, Non-Litigasi menjadi pilihan utama dalam menyelesaikan sengketa, bahkan sering kali diarahkan oleh pengadilan untuk melakukan mediasi sebelum memasuki proses litigasi. Mediasi adalah bagian dari upaya penyelesaian sengketa melalui jalur Non-Litigasi. Pendekatan di luar pengadilan cenderung lebih mudah dan cepat, sementara hasilnya juga dapat memberikan solusi yang memuaskan bagi semua pihak, menghindari sengketa yang berlarut-larut, terutama dalam konteks sengketa tanah.

Adapun penyelesaian sengketa tanah melalui jalur non-litigasi terbagi dari beberapa bagian diantaranya:¹⁷

- 1) Negosiasi (Negotiation);
- 2) Konsiliasi (conciliation);
- 3) Mediasi (Mediation);
- 4) Arbitrase (Arbitration).

c. Upaya Pengadilan / Litigasi

Jalur litigasi atau pengadilan merupakan salah satu pendekatan dalam menyelesaikan sengketa yang menandakan keberadaan negara hukum. Prinsip ini menekankan pentingnya independensi hakim dalam pengambilan keputusan tanpa intervensi eksternal. Para pihak yang bersengketa dapat menggunakan jalur litigasi dengan mengajukan gugatan tertulis kepada kepaniteraan Pengadilan Negeri Setempat

¹⁴ Wawancara dengan Bapak Nanang Rio Widodo, S.H selaku bagian Koordinator Kelompok Substansi Penatagunaan Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Semarang yang dilakukan pada tanggal 27 Desember 2023.

¹⁵ Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/38695/uu-no-30-tahun-2014>, (Diakses pada 19 Januari 2024, pukul 23.37 WIB)

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Elza Syarif, “*Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*”, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012), hlm. 249.

sesuai dengan Pedoman HIR atau Hukum Formil Perdata. Dalam hal penyelesaian sengketa tanah, klasifikasi kasus yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia meliputi kasus berat, sedang, dan ringan, yang memiliki penyelesaian yang sesuai dengan kompleksitas dan dampak sosial-ekonomi-politiknya. Selain jalur litigasi, penyelesaian sengketa hak atas tanah juga dapat melibatkan kewenangan administratif Badan Pertanahan Nasional, yang meliputi musyawarah, mediasi, serta pemberian petunjuk teknis administratif. Proses mediasi yang dilakukan oleh BPN bertujuan untuk mencapai kesepakatan damai antara pihak-pihak yang bersengketa, sesuai dengan regulasi yang berlaku dalam penanganan kasus pertanahan.¹⁸

Setelah tahapan penyelesaian sengketa pertanahan kepada Kepala BPN Wilayah atau Menteri, langkah terakhir adalah memastikan penyelesaian sesuai dengan kriteria yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penyelesaian Penanganan Kasus Pertanahan. Kriteria tersebut terdiri dari K1, K2, dan K3 yang menggambarkan berbagai bentuk penyelesaian, seperti pembatalan keputusan, perdamaian, atau penolakan permohonan. Proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui administrasi Badan Pertanahan Nasional mengikuti serangkaian tahapan yang dimulai dari pengkajian kasus hingga penyelesaian kasus. Jika penyelesaian dari Kepala Badan Pertanahan Nasional setempat tidak diterima oleh pihak yang bersengketa, sengketa tersebut dapat dibawa ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). PTUN memiliki wewenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sebagai akibat dari keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara. Tahapan penyelesaian sengketa di PTUN meliputi penelitian administrasi, proses dismissal, pemeriksaan persiapan, pemeriksaan sengketa, dan pembacaan putusan.¹⁹ Bagi pihak yang tidak puas dengan putusan PTUN, mereka dapat mengajukan banding ke Pengadilan Tingkat Tinggi Tata Usaha Negara (PTTUN) dalam waktu 14 hari sejak putusan PTUN.

Kasus di Kelurahan Purwoyoso menyoroti standar penanganan dengan dua pendekatan utama litigasi dan non-litigasi. Litigasi merujuk pada penyelesaian melalui jalur hukum, sedangkan non-litigasi mencakup upaya di luar pengadilan. Meskipun pembatalan sertifikat merupakan konsekuensi dari sengketa ini yang implementasinya bergantung pada kewenangan pihak yang berwenang yaitu BPN, Karena sengketa ini sertifikat hasil PTSL tersebut sudah diterima atau dipegang oleh pemilik tanah (Warga) maka guna menjaga ketertiban dan kepastian hukum maka

¹⁸ Nur Kholis, Galih Bagas Soesiello, "Upaya Penyelesaian Sengketa Hak Milik atas Tanah Terhadap Kepemilikan Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan (Kabupaten Purworejo)", "Jurnal Hukum Eksaminasi", Vol 2, No 2, 2023), hlm 10.

¹⁹ Penulis : HLM. Yodi Martono Wahyunadi, Prosedur beracara ditingkat pengadilan tata usaha negara, https://ptun-jakarta.go.id/wpcontent/uploads/file/berita/daftar_artikel/Prosedur, (Diakses pada 09 Januari 2024, pukul 12.31 WIB)

sebelum dilakukan pembatalan sertifikat tersebut BPN berupaya menetapkan terlebih dahulu status quo atau pemblokiran pada sertifikat karena menghindari adanya bentuk suatu perbuatan hukum yang dilakukan warga yang mengakibatkan sengketanya nantinya makin meluas. Selanjutnya, Upaya klarifikasi termasuk bentuk non litigasi dengan melakukan mediasi di tingkat kelurahan antara warga serta pemilik HGB dan didampingi oleh BPN serta melakukan pengumpulan data dan memeriksa berkas data tersebut kembali. Semua langkah diambil dengan hati-hati dan memperhatikan asas kepastian hukum. Analisis kasus ini mengungkapkan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewenangan untuk membatalkan sertifikat tanah yang mengalami tumpang tindih berdasarkan Peraturan Menteri Agraria nomor 21 tahun 2020 sesuai dalam pasal 35 menyatakan Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf a salah satunya disebabkan adanya tumpang tindih. Menunjukkan upaya proaktif untuk mencegah sengketa pada sebelum pelaksanaan PTSL adanya suatu surat pernyataan kesiapan yang ditandatangani oleh pemohon PTSL tersebut apabila terjadi bentuk sengketa dikemudian hari maka bentuk konsekuensi yang telah dibuat hal tersebut nantinya diputuskan dan diselesaikan oleh yang berwenang yaitu BPN dengan dilakukan pembatalan pada Sertifikat tersebut.²⁰ Pembatalan sertifikat merupakan tindakan preventif untuk menghindari masalah lebih kompleks di masa depan, menekankan pentingnya langkah pencegahan dan penanganan sengketa terkait sertifikat tanah untuk memastikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Sertifikat hak atas tanah merupakan dokumen yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang kuat, namun dapat dibatalkan jika terdapat kesalahan baik dari segi administrasi maupun materiil, dengan tanggung jawab materiilnya jatuh pada pemegang hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Meskipun negara memiliki kewajiban untuk mendaftarkan tanah, perlindungan hukum lebih menekankan pada tanggung jawab materiil pemegang hak, sementara negara bertanggung jawab atas proses pendaftaran tanah secara formal dan administratif. Proses pembatalan sertifikat tidak terjadi secara otomatis dan melibatkan jalur administratif dan hukum, dengan pemegang hak masih memiliki hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan perdata. Proses penanganan cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat melibatkan serangkaian tahapan evaluasi, survei lapangan, dan expose, dengan hasil survei lapangan menjadi dasar untuk mengajukan pembatalan sertifikat ke Kantor Wilayah BPN. Proses ini tetap berada di bawah pengawasan dan penilaian lembaga peradilan yang berwenang untuk memastikan keadilan dan kepastian hukum.

²⁰ Wawancara dengan Ibu Sri Suryanti, S.ST., M.Si selaku Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Semarang yang dilakukan pada tanggal 22 Januari 2024

3. Mengatasi Penerbitan Sertifikat Tanah Tumpang Tindih yang Mengandung Cacat Administrasi

Upaya mengatasi masalah penerbitan sertifikat tanah yang tumpang tindih dan mengandung cacat administrasi menjadi fokus dalam "Mengatasi Penerbitan Sertifikat Tanah Tumpang Tindih yang Mengandung Cacat Administrasi". Situasi ini terjadi ketika klaim kepemilikan atau hak atas tanah bersinggungan dengan klaim atau hak lainnya, dengan adanya kekurangan atau kesalahan administrasi dalam proses penerbitan sertifikat.

Analisis kasus di Kelurahan Purwoyoso terkait penerbitan Hak Milik melalui PTSL yang mengalami tumpang tindih dengan HGB menunjukkan bahwa keberadaan HGB menandakan telah dilaksanakannya proses patok dan pengukuran sejak awal oleh pemohon HGB. Namun, pemeliharaan dan pemanfaatan yang kurang oleh pemegang hak HGB dapat mengakibatkan tanah tersebut tidak terurus, mempengaruhi penataan dan pemanfaatan lahan.²¹ Dalam beberapa kasus, kondisi ini bisa dimanfaatkan secara tidak resmi oleh masyarakat sekitar, menyebabkan transformasi wilayah yang tidak terduga.

Wilayah tersebut mengalami perkembangan signifikan seiring berjalannya waktu, dengan warga membangun struktur semi permanen dan bahkan rumah permanen sebagai tanda keberlanjutan kehidupan di sana. Fenomena ini membuka dinamika sosial dan ekonomi yang kompleks, yang terus berkembang hingga menjadi permasalahan kompleks yang melibatkan aspek sosial, ekonomi, dan hukum. Dengan alat pembuktian warga hanya memiliki surat penguasaan tanah dari kelurahan, dikuatkan oleh tanda tangan kecamatan, sebagai bukti formal penguasaan tanah maka adanya hal tersebut ketidakmampuan pemegang HGB dalam memelihara lahan menyebabkan tanah tersebut dibiarkan terlantar dan dimanfaatkan oleh warga setempat.²²

Pemegang sertifikat HGB seharusnya berupaya memelihara tanahnya sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, pada Pasal 1 ayat 4 menyebutkan bahwa

“Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah.”

²¹ Wawancara dengan Ibu Sri Suryanti, S.ST, M.Si selaku Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Semarang yang dilakukan pada tanggal 22 Januari 2024

²² Wawancara dengan Bapak Duwono selaku Panitia PTSL pada Kelurahan Purwoyoso yang dilakukan pada tanggal 18 Januari 2024

Selain itu, Pasal 42 poin b menegaskan bahwa “pemegang hak guna bangunan harus menjaga tanahnya, meningkatkan kesuburannya, mencegah kerusakannya, serta memperhatikan kelestarian lingkungan hidup.” Oleh karena itu, setiap pemegang hak, termasuk pemegang HGB/HM, bertanggung jawab untuk memelihara batas tanahnya dan memanfaatkannya sesuai dengan tujuannya. Sebagai contoh, pemegang HGB seharusnya segera memanfaatkan tanahnya untuk pembangunan perumahan, gudang, atau pabrik dalam waktu maksimal dua tahun. Jika dalam dua tahun tersebut pembangunan tidak dilaksanakan, maka pemegang HGB tidak memenuhi kewajibannya dan dapat dianggap sebagai indikasi tanah terlantar.

Serta dilakukannya bentuk validasi tanah pada sertifikat-sertifikat lama menjadi langkah proaktif untuk meminimalkan risiko hukum dan meningkatkan ketertiban administratif di bidang pertanahan. Pentingnya peta yang akurat dalam pengukuran tanah tidak dapat diabaikan, karena kesalahan dalam pengukuran dapat mengindikasikan kurangnya kejelasan batas-batas tanah. Mekanisme yang diterapkan oleh BPN dalam memproses pendaftaran tanah secara ketat bertujuan untuk mencegah cacat administratif yang dikarenakan tumpang tindih pada sertifikat.

Saat pelaksanaan PTSL mencerminkan upaya pemerintah dalam menyajikan informasi tanah secara komprehensif, dengan pembagian sertifikat yang terjadwal. Proses uji publik PTSL yang berlangsung selama enam bulan berjalan tanpa keberatan dari pihak manapun. Saat melakukan proses pengajuan PTSL ini pun pihak BPN hanya berdasarkan sesuai dengan surat-surat, seperti surat kelurahan, surat pernyataan, yang seharusnya pada saat dilakukan pengukuran itu ketahuan bahwa belum dipetakan dengan baik maka hal tersebut yang beresiko terjadi sengketa namun adanya, bentuk gugatan muncul setelah sertifikat Hak Milik sudah dibagikan kepada pemegang menunjukkan kompleksitas yang terkait dengan kepemilikan tanah, terkait hal ini seharusnya peran dari Kelurahan memiliki tanggung jawab untuk memastikan pemahaman yang baik mengenai kepemilikan tanah dan harus memastikan ketersediaan informasi yang akurat mengenai kepemilikan tanah di wilayahnya.

Kesalahan Yuridis pada PTSL berkaitan dengan sertifikat tidak boleh diterbitkan atau didaftarkan diatas sertifikat lain yang mengakibatkan bentuk cacat administrasinya mengakibatkan sertifikat tumpang tindih, dalam mengantisipasi terjadinya sengketa dengan pembuatan surat pernyataan yang ditandatangani oleh pemohon PTSL yang menyatakan bersedia dilakukan pembatalan sertifikat oleh BPN apabila terjadi sengketa kemudian hari, hal tersebut merupakan salah satu bentuk mengatasi potensi cacat administratif dalam proses penerbitan sertifikat tanah serta untuk menjaga integritas dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.²³

Proses penyelesaian sengketa telah mencapai tingkat Kantor Wilayah (Kanwil), dengan keadaan sertifikat Hak Milik masih dalam masa pemblokiran atau penetapan Status quo

²³ Wawancara dengan Ibu Sri Suryanti, S.ST., M.Si selaku Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Semarang yang dilakukan pada tanggal 22 Januari 2024

yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang guna menghindari adanya perbuatan hukum dengan mengikuti berjalannya proses evaluasi mendalam penyelesaian sengketa ini untuk mencari solusi yang adil bagi pemegang hak atas tanah dalam memutuskan pembatalan sertifikat tersebut.

Penjelasan dari Bapak Duwono mengungkapkan bahwa tanah dalam sengketa sebenarnya tidak termasuk dalam kategori Tumpang Tindih (TT) karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerapkan mekanisme ketat dalam memproses pendaftaran tanah untuk mencegah tumpang tindih. Proses penyelesaian sengketa telah mencapai tingkat Kantor Wilayah (Kanwil), dengan analisis mendalam dan pertemuan untuk mencari solusi sesuai hukum. Bapak Dian menambahkan bahwa pencegahan tumpang tindih memerlukan pemahaman mendalam terhadap penyebabnya, termasuk kurangnya koordinasi, kelalaian administrasi, dan ketidaktepatan dalam pengukuran tanah. Identifikasi penyebab utama tersebut penting untuk merumuskan langkah-langkah pencegahan yang tepat, seperti peningkatan koordinasi antarinstansi, pengawasan administrasi yang lebih ketat, dan sosialisasi kepada masyarakat. Proses pensertifikatan tanah melibatkan beberapa tahapan yang memerlukan keterlibatan dan koordinasi yang baik antara pemegang hak, panitia pensertifikatan, dan pihak administrasi setempat untuk memastikan kelancaran dan keakuratan proses tersebut. Kesalahan dalam proses administratif menunjukkan perlunya perbaikan dalam sistem pengelolaan dan pendaftaran tanah serta perluasan pemahaman dan koordinasi antara semua pihak terlibat untuk mencegah sengketa yang merugikan.

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

Dari pembahasan di atas, penulis dapat menarik beberapa kesimpulan, yaitu :

- a. Penyebab sengketa terkait proses pendaftaran tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang mengandung cacat administrasi dapat berasal dari beberapa faktor. Salah satunya adalah ketidaklengkapan dokumen yang diajukan, baik karena kurangnya pemahaman tentang persyaratan maupun kelalaian dalam pengumpulan dokumen. Kesalahan dalam identifikasi dan penentuan batas tanah juga sering terjadi selama proses pemetaan dan survei tanah, yang dapat memicu konflik antara pemilik tanah yang berdekatan. Konflik kepemilikan tanah juga menjadi masalah, terutama jika terdapat klaim yang bertentangan mengenai kepemilikan tanah. Cacat administrasi lainnya dapat disebabkan oleh kesalahan pada pengolahan data, baik itu kesalahan manusia maupun sistem.
- b. Upaya penyelesaian sengketa tanah yang tumpang tindih yang mengandung cacat administrasi dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan, baik melalui upaya administratif, non-litigasi, maupun litigasi. Upaya administratif dapat dilakukan dengan memeriksa keabsahan sertifikat melalui Badan Pertanahan Nasional dan mengajukan blokir internal atas status hak tanah jika diperlukan. Sementara itu, pendekatan non-litigasi seperti negosiasi, konsiliasi, mediasi, dan arbitrase menawarkan alternatif penyelesaian yang lebih cepat dan bersifat win-win. Di sisi

lain, jalur litigasi atau pengadilan menandakan keberadaan negara hukum dengan memperhatikan independensi hakim dalam pengambilan keputusan. Proses litigasi dapat melibatkan pengadilan tata usaha negara dan, jika perlu, banding ke pengadilan tinggi tata usaha negara.

- c. Dalam kasus seperti yang terjadi di Kelurahan Purwoyoso, penanganan sengketa tanah dilakukan secara non-litigasi. Konsep non-litigasi ini mengacu pada upaya penyelesaian melalui proses administratif, termasuk keputusan pembatalan sertifikat yang didasarkan pada kewenangan Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Wilayah Pertanahan. Meskipun demikian, tidak menutup kemungkinan jika sengketa ini dapat berujung pada proses pengadilan jika keputusan pembatalan oleh Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Wilayah Pertanahan tidak memuaskan semua pihak terlibat. Dalam hal ini, keputusan pembatalan tersebut dapat diajukan untuk diuji ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

2. Saran

Dari pembahasan diatas, penulis dapat menarik beberapa saran, yaitu:

- a. Pemerintah diharapkan bekerja sama dengan masyarakat dalam memberikan wawasan mengenai ketentuan dan sanksi dalam pembuatan sertifikat yang benar dan memberikan data yang akurat sehingga tidak menimbulkan terbitnya sertifikat yang cacat administrasi. Diharapkan BPN (Badan Pertanahan Nasional) seharusnya melakukan plotting terlebih dahulu terhadap bidang-bidang tanah. Adapun sebelum melakukan penerbitan NIB (Nomor Induk Bidang tanah) dapat dilakukan plotting terlebih dahulu. lebih Pihak BPN. Dan juga Pihak BPN seharusnya lebih teliti untuk melakukan pengecekan data fisik maupun data yuridis sehingga tidak mengeluarkan sertifikat yang cacat administrasi dimana banyak kesalahan prosedur dan tumpang tindih haknya, sehingga sertifikat tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan tidak diragukan keabsahannya.
- b. Diharapkan Pihak Kelurahan Purwoyoso dapat meningkatkan kualitas pelayanan pendaftaran tanah dengan mengadakan program edukasi bagi masyarakat tentang prosedur pembuatan sertifikat tanah yang benar serta implikasi dari pelanggaran ketentuan tersebut. Adapun pihak Kelurahan pada saat dilakukannya sidang panitia, seharusnya sekretaris kelurahan atau yang setara dengan sekretaris kelurahan, dapat mencatat pada buku data C bahwa pada bidang tanah tersebut telah diterbitkan sertifikat. Penting juga untuk memastikan bahwa data yang digunakan dalam proses pendaftaran tanah adalah akurat dan terpercaya, sehingga tidak menimbulkan ketidaksesuaian atau tumpang tindih informasi yang dapat mengakibatkan sertifikat cacat administrasi.
- c. Diharapkan masyarakat di Kelurahan Purwoyoso dapat meningkatkan partisipasi dan kesadaran mereka dalam proses pendaftaran tanah dengan mengikuti program edukasi yang diselenggarakan oleh pemerintah setempat atau lembaga terkait. Masyarakat juga dapat aktif dalam memverifikasi dan memberikan data yang akurat kepada pihak yang berwenang untuk memastikan bahwa informasi yang digunakan dalam pembuatan sertifikat tanah adalah tepat dan lengkap.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Adrian Sutedi, “*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009).
- Andy Hartanto, “*Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*”, (Surabaya: Laksbang Justitia, 2014).
- Dyah Ochtorina Susanti-A’an Efendi, “*Penelitian Hukum (Legal Research)*”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015).
- Elza Syarif, “*Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*”, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2012).
- Lexy J Maleong, “*Metode penelitian Kualitatif Edisi Revisi*”, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2005).
- Ronny Hanitijo Soemitro, “*Metode Penelitian Hukum dan Yurimetri*”, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1944).
- Soerjono Soekanto, “*Pengantar Penelitian Hukum*”, (Jakarta: UI Press, 1984).
- Urip Santoso, “*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*”, (Jakarta: Prenada Media Group, 2010).

JURNAL

- Nur Kholis, Galih Bagas Soesiolo, “*Upaya Penyelesaian Sengketa Hak Milik atas Tanah Terhadap Kepemilikan Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan (Kabupaten Purworejo, “Jurnal Hukum Eksaminasi”, Vol 2, No 2, 2023).*

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia **Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan**
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia **Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Langsung.**
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia **Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah**
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia **Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.**
- Undang-Undang Republik Indonesia **Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**

INTERNET

Penulis : HLM. Yodi Martono Wahyunadi, Prosedur beracara ditingkat pengadilan tata usaha negara, https://ptun-jakarta.go.id/wpcontent/uploads/file/berita/daftar_artikel/Prosedur, (Diakses pada 09 Januari 2024, pukul 12.31 WIB).