

# Tanggung Jawab BPN Terhadap Perbedaan Informasi Keadaan dan Rencana Penggunaan Tanah pada Sertipikat dengan Informasi Tata Ruang

I Gusti Agung Bagus Yudara Tara Diva<sup>1</sup>, Ni Luh Gede Astariyani<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: [yudaratara@gmail.com](mailto:yudaratara@gmail.com)

<sup>2</sup>Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: [luh\\_astariyani@unud.ac.id](mailto:luh_astariyani@unud.ac.id)

## Info Artikel

Masuk : 08 Mei 2024

Diterima : 31 Agustus 2024

Terbit : 31 Agustus 2024

### Keywords :

Certificate; Information on Conditions and Land Use Plans; Spatial Planning Information

### Kata kunci:

Sertipikat; Informasi Keadaan dan Rencana Penggunaan Tanah; Informasi Tata Ruang

### Corresponding Author:

I Gusti Agung Bagus Yudara Tara Diva, E-mail: [yudaratara@gmail.com](mailto:yudaratara@gmail.com)

### DOI:

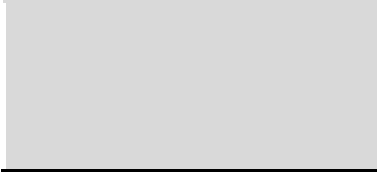
10.24843/AC.2024.v09.i02.p10

## Abstract

*The aim of this research is to understand the land registration system in Indonesia, as well as to analyze the implications of the negative publication principle for Indonesian National Land Office coverage of disputes that arise due to differences in information about the condition and land use plans on the certificate and spatial planning information. This research uses Normative legal research method with a statute approach and a conceptual approach by analyzing the negative publication system in land registration and Indonesian National Land Office responsibility for the certificates it issues if there is a difference between the data in the measurement letter and the spatial planning information. This research shows that the negative publication system adopted in land registration in Indonesia certainly means that the state does not guarantee the truth of information about the conditions and plans for land use. So Indonesian National Land Office cannot be asked to be responsible for differences in the information in the measurement letter and the spatial planning information*

## Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui sistem pendaftaran tanah di Indonesia, serta menganalisis implikasi prinsip publikasi negatif terhadap pertanggung jawaban Badan Pertanahan Nasional terhadap sengketa yang muncul akibat perbedaan informasi keadaan dan rencana penggunaan tanah pada sertipikat dengan informasi tata ruang. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum Normatif yang didukung dengan adanya pendekatan terhadap peraturan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach) dengan menganalisis sistem publikasi negatif pada pendaftaran tanah dan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional terhadap sertipikat yang diterbitkannya jika terjadi perbedaan antara data pada surat ukur dan Informasi Tata Ruang. Penelitian ini menunjukkan Sistem publikasi negatif yang dianut pada pendaftaran tanah di Indonesia tentunya menyebabkan negara juga tidak menjamin



---

*kebenaran akan informasi keadaan dan rencana penggunaan tanah. Sehingga Badan Pertanahan Nasional tidak dapat diminta untuk bertanggung jawab atas perbedaan informasi yang tercantum pada surat ukur dengan Informasi Tata Ruang.*

---

## I. Pendahuluan

Hukum pertanahan Indonesia yang diejawantahkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) merupakan suatu produk hukum yang terbilang sukses. Meskipun telah berusia lebih dari 60 tahun, Undang-undang ini masih relevan untuk diterapkan hingga saat ini. Terlebih lagi, UUPA merupakan hukum tanah yang dibuat dan digali dari nilai-nilai luhur bangsa Indonesia. Nilai-nilai hukum adat yang hidup di tengah-tengah masyarakat berhasil digali dan di rumuskan dalam sebuah Undang-undang sebagai hukum nasional tentang pertanahan. Upaya ini merupakan cara untuk membentuk suatu univikasi hukum tanah Indonesia.

Konsideran UUPA dengan jelas menegaskan “pentingnya adopsi suatu hukum agraria nasional yang mudah dipahami dan memberikan kepastian hukum kepada warga Indonesia.” Sebagai bagian dari upaya untuk menyediakan kepastian hukum di sektor pertanahan, pemerintah, melalui Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN), melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. BPN memiliki kewenangan untuk mengeluarkan bukti kepemilikan hak atas tanah dalam bentuk sertifikat hak atas tanah. Proses penerbitan sertifikat tanah ini diatur secara fundamental oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/97).<sup>1</sup>

Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan berkelanjutan. Proses ini melibatkan pengumpulan, pengolahan, dan penyajian data fisik dan yuridis tentang tanah. Data ini kemudian dijadikan dasar untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Penting untuk dicatat bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem pendaftaran hak, bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*). Dalam sistem pendaftaran hak, buku tanah digunakan sebagai dokumen yang mencatat informasi yuridis dan fisik tentang tanah. Informasi yang terkumpul kemudian diwujudkan dalam bentuk “sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.” Sistem pendaftaran hak, yang digunakan dalam pendaftaran tanah di Indonesia, menekankan pentingnya pengakuan terhadap hak kepemilikan atas tanah. Buku tanah menjadi pusat informasi yang mencatat secara rinci data yuridis dan fisik tentang tanah, termasuk informasi tentang pemiliknya dan hak-hak yang melekat padanya.<sup>2</sup> Melalui proses ini, pemerintah dapat memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemilik tanah serta pihak-pihak yang memiliki kepentingan terkait dengan tanah tersebut. Pendaftaran tanah yang dilakukan secara teratur dan berkesinambungan

---

<sup>1</sup> Hulu, K.I. (2021). Kekuatan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah dalam bukti kepemilikan hak. *Jurnal Panah Keadilan*, 1(1), pp. 27 - 31

<sup>2</sup> Sumual, C. U. (2020). Kedudukan Tugas Dan Fungsi Kantor Pertanahan Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Berdasarkan Uupa Dan Pp No. 24 Tahun 1997. *Lex administratum*, 8(3), pp. 27-37

juga memungkinkan untuk pemeliharaan data yang akurat dan terkini. Dengan demikian, sertifikat hak atas tanah dapat menjadi alat bukti yang kuat dalam menegaskan hak kepemilikan, sehingga dapat digunakan sebagai landasan yang solid dalam berbagai transaksi properti, penyelesaian sengketa, dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan di Indonesia sesungguhnya bukanlah bersifat *fiscal cadaster* yang berorientasi untuk menetapkan tanah sebagai objek pajak. Namun sesungguhnya lebih berorientasi pada *recht cadaster* yang bertujuan untuk memberikan jaminan akan kepastian hukum kepada masyarakat atas suatu hak atas tanah.<sup>3</sup> Dengan prinsip ini, maka sudah selayaknya proses pendaftaran tanah mengedepankan aspek-aspek yang dapat memberi jaminan “kepastian hukum” atas kepemilikan suatu bidang tanah. Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, maka menurut Pasal 32 PP 24/97 mengatur “sertipikat” merupakan alat pembuktian yang kuat sehingga bagi pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. “Dengan sertifikat itu maka pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensinya.” Dengan demikian, pendaftaran tanah di Indonesia tidak hanya merupakan proses administratif biasa, tetapi juga merupakan sebuah langkah strategis dalam membangun kepercayaan dan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah. Pentingnya sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat menegaskan komitmen negara untuk melindungi hak-hak pemilik tanah dan memfasilitasi transaksi properti yang aman dan terpercaya. Selain itu, dengan pendekatan *recht cadaster*, pemerintah berupaya untuk mengurangi konflik dan sengketa terkait kepemilikan tanah, yang bisa menjadi hambatan dalam pembangunan dan investasi. Dengan adanya sistem pendaftaran tanah yang kokoh dan terpercaya, diharapkan masyarakat dapat lebih mudah mengakses layanan kepastian hukum tanah dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi serta kesejahteraan secara keseluruhan.

Sertipikat tanah yang diterbitkan dalam rangka menjamin kepastian hukum atas suatu hak atas tanah, tentunya menjadi pijakan dan pedoman bagi masyarakat untuk melakukan suatu perbuatan hukum terhadap tanah. Data-data yang tercantum dalam sertipikat merupakan data yang digunakan untuk “mengidentifikasi” suatu bidang tanah agar diperoleh pemahaman secara jelas dan pasti bahwa suatu sertipikat merupakan bukti kepemilikan atas bidang tanah tertentu. Penerbitan sertipikat hak atas tanah menampilkan informasi bagi para pihak yang mempunyai kepentingan atas suatu bidang tanah.<sup>4</sup> Baik pemilik sertipikat tanah, pemerintah atau pun pihak lainnya. Data pada sertipikat tanah akan memudahkan pihak yang berkepentingan untuk melakukan berbagai perbuatan hukum terhadap suatu bidang tanah. Dengan adanya sertifikat tanah sebagai bukti yang sah atas kepemilikan suatu bidang tanah, berbagai perbuatan hukum seperti jual-beli, sewa-menyewa, pemberian jaminan, dan sebagainya dapat dilakukan dengan lebih mudah dan terjamin keabsahannya. Pemilik sertifikat tanah dapat dengan yakin menggunakan sertifikat tersebut sebagai dasar untuk melakukan berbagai transaksi tanah tanpa khawatir akan terjadi sengketa kepemilikan di kemudian

---

<sup>3</sup> Andriyani, K., & Surata, I. G. (2016). Pendaftaran Tanah Secara Rechts Kadaster Melalui Proses Konversi (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng). *Kertha Widya*, 4(2):91, pp. 89-112, DOI: <https://doi.org/10.37637/kw.v4i2.472>.

<sup>4</sup> Prakoso, B. (2021). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah. *Journal of Private and Economic Law*, 1(1): 68, 63-82. DOI: <https://doi.org/10.19184/jpel.v1i1.23859>

hari. Selain itu, pemerintah juga dapat menggunakan data yang terdapat dalam sertifikat tanah sebagai dasar untuk perencanaan dan pengembangan wilayah serta kebijakan pembangunan. Dengan memiliki informasi yang akurat dan terpercaya mengenai kepemilikan tanah, pemerintah dapat merancang kebijakan yang lebih efektif dan efisien dalam pengelolaan sumber daya tanah untuk kepentingan masyarakat dan pembangunan nasional secara keseluruhan.

Informasi yang tercantum dalam suatu bidang tanah umumnya menjadi pedoman pihak yang berkepentingan untuk melakukan perbuatan hukum seperti sewa-menyewa maupun jual beli tanah. Lokasi, luas, bentuk hingga informasi keadaan tanah merupakan data-data yang mejadi pertimbangan diantara para pihak untuk menetapkan harga maupun menentukan pilihan dalam suatu transaksi jual-beli maupun sewa menyewa. Salah satu aspek yang menjadi pertimbangan penting dalam proses transaksi tanah adalah informasi prihal keadaan tanah. Hal ini mejadi aspek penting karena pihak-pihak yang akan membeli ataupun menyewa satu bidang tanah tentunya memiliki tujuan tertentu yang pada prosesnya memerlukan penerbitan izin dari pemerintah. Setidak-tidaknya berupa Izin Mendirikan Bangunan atau yang saat ini dikenal dengan Perizinan Bangunan Gedung (selanjutnya disebut PBG).

Kesesuaian rencana peruntukan tanah dengan tujuan calon pembeli atau penyewa merupakan aspek penting yang bisa memberi nilai tambah terhadap harga yang akan disepakati oleh para pihak. Proses kesepakatan ini akan mengacu pada informasi tentang keadaan tanah yang tercantum dalam surat ukur pada sertifikat. Namun pada praktiknya, informasi yang tercantum pada surat ukur sesungguhnya hanya keadaan tanah dan rencana peruntukan dari tanah tersebut. Tidak jarang, keadaan dan rencana peruntukan tanah yang tercantum dalam suatu sertifikat tanah tidaklah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Ketidak sesuaian ini dapat menyebabkan tidak dapat diterbitkannya izin oleh dinas Pekerjaan Umum.

Misalnya dalam surat ukur suatu sertifikat tanah telah tercantum bahwa keadaan tanah merupakan tanah kosong dan rencana peruntukannya adalah rumah tinggal. Berdasar informasi tersebut, penjual dengan pembeli atau pemberi sewa dengan penyewa membuat suatu kesepakatan jual beli atau sewa menyewa termasuk menentukan harga yang sesuai dengan peruntukan tanah. Namun, Ketika dilakukan pengecekan ke Dinas Pekerjaan Umum, berdasar Informasi Tata Ruang (selanjutnya disebut ITR) yang diperoleh bisa saja tanah tersebut merupakan Lahan Sawah Dilindungi (selanjutnya disebut LSD). Keadaan ini menyebabkan pembeli atau penyewa yang akan mendirikan bangunan di atas tanah tersebut, tidak dapat memperoleh izin atau PBG. Hal ini tentunya dapat menimbulkan sengketa antara penjual dengan pembeli atau antara pemberi sewa dengan penyewa.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah meliputi: pertama, bagaimana sistem pendaftaran tanah di Indonesia? Serta yang kedua, bagaimana implikasi prinsip publikasi negatif terhadap pertanggung BPN terhadap sengketa yang muncul akibat perbedaan informasi keadaan dan rencana penggunaan tanah pada sertifikat dengan informasi tata ruang?. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui sistem pendaftaran tanah di Indonesia, serta menganalisis implikasi prinsip publikasi negatif terhadap

pertanggung jawaban BPN terhadap sengketa yang muncul akibat perbedaan informasi keadaan dan rencana penggunaan tanah pada sertipikat dengan informasi tata ruang.

Pendaftaran tanah telah menjadi fokus pembahasan dalam berbagai artikel ilmiah. Salah satunya adalah artikel berjudul "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah" yang ditulis oleh Hizka H, Erita W.S, dan Tulus S. Artikel tersebut menitikberatkan pada peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah melalui mediasi.<sup>5</sup> Setelah mediasi dilakukan, langkah selanjutnya adalah menyusun perjanjian damai yang kemudian didaftarkan ke panitera pengadilan Negeri. Artikel lain yang relevan adalah karya Camila T.N. dan Hanafi T. yang membahas peran Badan Pertanahan Nasional dalam menghadapi sengketa penguasaan tanah.<sup>6</sup> Penelitian tersebut mendiskusikan peran BPN sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa penguasaan tanah. Hasil penelitian ini mengidentifikasi berbagai hambatan yang dihadapi oleh BPN dalam usahanya menyelesaikan sengketa penguasaan tanah. Sebuah riset lainnya yang membahas tanggung jawab BPN adalah artikel yang ditulis oleh Martinus Hadi yang berjudul "Tanggung Jawab BPN Terhadap Sertipikat yang Dibatalkan Pengadilan Tata Usaha Negara".<sup>7</sup> Penelitian ini menyimpulkan bahwa BPN memiliki kewajiban untuk menanggapi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang membatalkan sertipikat hak atas tanah dengan mengeluarkan surat keputusan dari Kepala BPN setempat mengenai pembatalan sertipikat hak atas tanah tersebut. Namun, belum ada artikel yang secara khusus membahas tanggung jawab BPN dalam kasus perbedaan informasi antara keadaan aktual dan rencana peruntukan tanah pada surat ukur dengan informasi tata ruang dari dinas pekerjaan umum. Karena perbedaan informasi semacam ini dapat menimbulkan konflik antara berbagai pihak, analisis lebih lanjut diperlukan mengenai tanggung jawab BPN dalam menghadapi perbedaan informasi tersebut.

## 2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode *normative legal research* dengan mengkaji teori hukum, asas-asas, kaidah-kaidah hukum doktrin dan dogmatik hukum atau peraturan perundang-undangan yang ada.<sup>8</sup> Guna mendukung keberlangsungan penelitian ini dipilihlah penggunaan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis bahan hukum primer berupa UUPA dan PP 24/97 yang dilengkapi dengan bahan hukum sekunder berupa literatur-literatur hukum. Berbagai bahan hukum yang diperoleh dikaji dengan metode preskriptif analitis, yang berpijak pada teori dan dogma-dogma hukum yang ada untuk menjawab persoalan hukum yang dianalisis.

---

<sup>5</sup> Sitohang, E., & Siambaton, T. (2021). Peran badan pertanahan nasional dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah. *Jurnal Hukum PATIK*, 10(1): 61, 61-68. DOI: <https://doi.org/10.51622/patik.v10i1.223>

<sup>6</sup> Nadida, C. T., & Tanawijaya, H. (2023). Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Menghadapi Sengketa Penguasaan Tanah. *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 10(1): 358, 358-364. DOI: <http://dx.doi.org/10.31604/jips.v10i1.2023.358-364>

<sup>7</sup> Hadi, M. (2014). Tanggung Jawab BPN terhadap sertipikat yang dibatalkan PTUN. *Lex et Societatis*, 2(7): 46-51. DOI: <https://doi.org/10.35796/les.v2i7.5387>

<sup>8</sup> Angkasa, N., et.al., (2019), *Metode Penelitian Hukum Sebagai Suatu Pengantar*, Lampung: Laduny, h. 54

### 3. Hasil Dan Pembahasan

#### 3.1 Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

Kegiatan pendaftaran tanah adalah tugas dan tanggung jawab negara untuk menghadirkan jaminan perlindungan dan kepastian hukum dalam sektor pertanahan melalui BPN. Kegiatan pendaftaran tanah adalah serangkaian proses yang dilakukan secara berkelanjutan oleh pemerintah. Proses ini melibatkan pengumpulan, pengolahan, pencatatan, dan pemeliharaan data fisik dan data hukum terkait bidang tanah dan unit-unit hunian berupa rumah susun. Ini termasuk pemberian surat tanda bukti hak bagi bidang tanah yang telah memiliki hak atasnya, hak milik atas unit-unit hunian berupa rumah susun, dan hak-hak khusus lain yang mungkin melekat padanya.

Proses pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam PP 24/97, bahwa yang membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam proses pendaftaran tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Keberadaan PPAT ditegaskan dalam Pasal 1 angka 24 PP 24/97, bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Secara khusus keberadaan PPAT diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan bahwa "PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun."<sup>9</sup>

Selain PPAT yang memiliki kewenangan, fungsi, dan juga peran dalam proses pendaftaran tanah, Notaris juga memiliki kewenangan, fungsi, dan juga perannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik sebagaimana telah diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Walaupun Notaris tidak disebutkan sebagai pejabat yang juga dapat membantu membuat akta yang digunakan untuk pendaftaran tanah, akan tetapi ada beberapa akta yang mana PPAT tidak berwenang untuk membuatnya sehingga harus menggunakan akta Notaris untuk atau sebagai dasar pendaftaran tanah seperti, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan juga Akta Kuasa Menjual. Maka, dari Akta inilah Notaris memiliki peran dalam proses kegiatan pendaftaran tanah.<sup>10</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan dengan berpegang pada asas sederhana, aman, terjangkau, muktahir dan terbuka.<sup>11</sup> Asas sederhana diaplikasikan dengan membentuk ketentuan pokok ataupun prosedur yang mudah untuk dimengerti oleh pihak yang memiliki kepentingan. Kemudian yang dimaksud dengan asas aman adalah untuk

---

<sup>9</sup> Kholidah, K., Hasibuan, P. H., Alamsyah, M. R., Ramadani, A. F., & Keramat, A. (2024). *Notaris dan PPAT di Indonesia: aplikasi teori dan praktik dalam pembuatan akta*. Yogyakarta, Semesta Aksara, h. 35.

<sup>10</sup> Abdi, M. A. (2021). Peranan Notaris/PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat. *International Significance of Notary*, 2(1), 111-127. DOI: <http://dx.doi.org/10.2020/ison.v2i1.10335>

<sup>11</sup> Manthovani, R., & Istiqomah, I. (2021). Pendaftaran tanah di indonesia. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 2(2): 25, 23-28. DOI: <http://dx.doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>

menampilkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah haruslah dilaksanakan dengan cermat dan teliti agar hasil pendaftaran tanah dapat mewujudkan tercapainya kepastian hukum sebagaimana tujuan dari dilakukannya pendaftaran tanah. Asas terjangkau bertujuan untuk “memastikan bahwa layanan yang diberikan dalam pendaftaran tanah dapat diakses oleh semua pihak yang memerlukannya, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah”. Prinsip terbaru adalah kelengkapan dalam pelaksanaannya dan kontinuitas dalam pemeliharaan data, sehingga diperlukan kewajiban untuk mendaftarkan dan mencatat setiap perubahan yang terjadi di masa mendatang. Asas terbuka bertujuan untuk memastikan bahwa pelayanan yang diberikan dalam pendaftaran tanah dapat diakses oleh semua pihak yang memerlukannya, serta agar masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi mengenai data yang akurat kapan pun diperlukan. Ini dijelaskan lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 2 PP 24/97.

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah diatur pada ketentuan Pasal 3 PP 24/1997 diantaranya untuk:

1. Menghadirkan kepastian dan perlindungan hukum pada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun ataupun hak atas tanah lainnya yang didaftarkan supaya dapat melakukan pembuktian dengan mudah bahwa dirinya adalah pemegang hak yang sah;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>12</sup>

Penerbitan sertifikat hak atas tanah merupakan upaya yang dilakukan untuk mencapai tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah. Sertifikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan suatu tanah.<sup>13</sup> Tujuan sertifikat adalah sebagai bukti yang kuat, sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan Pasal 32 PP 24/97. Prinsipnya, selama tidak ada bukti yang menunjukkan sebaliknya, data fisik dan hukum yang tercatat dalam sertifikat harus dianggap sah. Bahkan jika suatu saat sertifikat tanah tersebut digugat atau disengketakan secara hukum, segala informasi yang tertera dalam sertifikat tetap memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi, kecuali ada bukti yang mengingkarinya.

Pentingnya sertifikat hak atas tanah sebagai bukti yang kuat dalam penyelesaian persengketaan masih belum sepenuhnya dipahami oleh masyarakat awam. Ini karena banyaknya jenis surat tanah yang beredar di masyarakat, seperti Surat Keterangan Tanah, Surat Pengolahan Tanah, dan berbagai surat keterangan lain yang dikeluarkan oleh pemerintahan setempat. Meskipun demikian, UUPA dan PP 24/97 dengan jelas menyatakan bahwa sertifikat merupakan bukti yang sangat kuat untuk menjamin kepastian hukum atas penguasaan tanah, termasuk hak milik, hak guna bangunan, hak

---

<sup>12</sup> Apriani, D. (2017). Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat dalam hubungannya dengan sistem publikasi pendaftaran tanah. *UIR Law Review*, 1(2): 31, 127-136. DOI: <https://doi.org/10.25299/uirlrev.2017.1.02.952>

<sup>13</sup> Ardani, M. N. (2019). Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Gema Keadilan*, 6(1): 52, 45-62. DOI: <https://doi.org/10.14710/gk.2019.5118>

pakai, dan hak-hak lain yang didaftarkan. Meskipun bukan berarti bukti lain tidak sah, namun sertifikat memiliki kekuatan lebih besar jika data fisik dan hukum yang tertera di dalamnya sesuai dengan surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Sertifikat hak atas tanah, yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, merupakan langkah negara dalam menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Namun, perlu dicatat bahwa negara tidak secara mutlak menjamin kebenaran data yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah, karena Indonesia menganut sistem publikasi negatif. Dalam sistem publikasi pendaftaran tanah, terdapat dua pendekatan, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.<sup>14</sup> Sistem publikasi positif adalah ketika negara menjamin keakuratan data yang tercantum. Dalam sistem ini, orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah memiliki hak yang tidak dapat dipertanyakan, kecuali jika terjadi pemalsuan. Di sisi lain, sistem publikasi negatif adalah ketika pemerintah tidak menjamin keakuratan data yang tercantum. Artinya, pendaftaran tidak secara "otomatis" memberikan hak kepada orang yang namanya tercatat pada buku tanah, kecuali jika ada kesalahan dalam pencatatan. Mereka yang berhak dapat mengajukan permohonan perbaikan.

Penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 secara tegas menjelaskan bahwa pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan perintah UUPA menganut sistem publikasi negatif namun tidak menerapkannya dengan murni. Penerapan sistem publikasi negatif secara tidak murni dilatar belakangi oleh kesadaran bahwa tujuan dilakukannya pendaftaran tanah adalah untuk menghadirkan kepastian hukum. Komitmen ini diwujudkan melalui upaya untuk sejauh mungkin mendapatkan dan menyajikan data-data yang benar dan akurat. Dengan demikian, meskipun sistem publikasi tanah di Indonesia didasarkan pada prinsip negatif, yang mengharuskan pihak yang dirugikan untuk mengajukan klaim atas haknya, penerapannya tidak bersifat absolut. Pemerintah tetap bertanggung jawab untuk menyajikan data yang akurat dan meminimalkan kemungkinan kesalahan dalam proses pendaftaran tanah. Komitmen untuk mencapai kepastian hukum melalui pendaftaran tanah tercermin dalam upaya pemerintah untuk meningkatkan akurasi dan keandalan data yang terkait dengan kepemilikan tanah. Ini penting karena kepastian hukum atas tanah tidak hanya berdampak pada pemilik langsung, tetapi juga pada investasi, pembangunan, dan stabilitas sosial secara keseluruhan.

Dengan demikian, walaupun sistem publikasi negatif memberikan beban tambahan kepada individu untuk memverifikasi dan melindungi hak-hak mereka, tetapi pemerintah juga mengambil tanggung jawab dalam memastikan bahwa data yang terkait dengan hak atas tanah dijamin keakuratannya. Ini mencerminkan komitmen yang kuat untuk mencapai keadilan dan kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

---

<sup>14</sup> Safitri, F. A., ALW, L. T., & Lumbanraja, A. D. (2020). Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang. *Notarius*, 13(2): 790, 788-802. DOI: <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31167>



### 3.2 Implikasi Prinsip Publikasi Negatif terhadap pertanggung jawaban BPN terhadap sengketa yang muncul akibat Perbedaan Informasi Keadaan dan Rencana Penggunaan Tanah pada Sertipikat dengan Informasi Tata Ruang.

Informasi mengenai keadaan tata ruang merupakan salah satu indikator yang menjadi pertimbangan penting dalam transaksi jual beli tanah. ITR atau yang biasa juga disebut dengan *Advice Planning* merupakan dokumen yang memuat informasi mengenai peruntukan Kawasan di lokasi lahan tertentu.<sup>15</sup> ITR berfungsi untuk:

1. Panduan untuk penyusunan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD). Yaitu ITR memiliki peran yang penting sebagai panduan dalam penyusunan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD). Dalam proses perencanaan pembangunan daerah, ITR memberikan arahan yang jelas terkait dengan penggunaan lahan dan tata ruang secara umum. Informasi yang terkandung dalam ITR, seperti zonasi, batasan penggunaan lahan, dan ketentuan-ketentuan terkait pengembangan wilayah, menjadi dasar bagi pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan pembangunan jangka panjang dan menengah. Dengan mengacu pada ITR, pemerintah daerah dapat menetapkan prioritas pembangunan dan penggunaan lahan yang sesuai dengan kebutuhan dan potensi daerah tersebut. Selain itu, ITR juga membantu dalam memastikan bahwa pengembangan wilayah dilakukan secara terencana, terkoordinasi, dan berkelanjutan, sehingga dapat mencapai tujuan pembangunan yang diinginkan dan menghindari konflik kepentingan serta tumpang tindih penggunaan lahan yang tidak diinginkan. Dengan demikian, ITR bukan hanya menjadi instrumen administratif semata, tetapi juga menjadi dasar yang penting dalam merumuskan kebijakan pembangunan yang efektif dan berkelanjutan bagi pembangunan daerah secara menyeluruh;
2. Panduan untuk pemanfaatan ruang/pengembangan wilayah Provinsi. Yaitu ITR juga berfungsi sebagai panduan untuk pemanfaatan ruang dan pengembangan wilayah Provinsi. Dengan mengacu pada ITR, pemerintah Provinsi dapat merumuskan kebijakan dan strategi yang tepat dalam mengelola penggunaan lahan serta mengembangkan wilayahnya. Informasi yang terdapat dalam ITR, seperti zonasi dan ketentuan-ketentuan terkait penggunaan lahan, memberikan landasan yang kokoh bagi pembuatan keputusan terkait pengembangan wilayah provinsi.;
3. Panduan untuk mewujudkan keseimbangan pembangunan dalam wilayah provinsi. Yaitu ITR juga berperan sebagai panduan untuk mewujudkan "keseimbangan pembangunan dalam wilayah provinsi." Dalam konteks ini, ITR memberikan kerangka kerja yang mengatur penggunaan lahan secara merata dan seimbang di seluruh wilayah provinsi. Melalui ITR, pemerintah provinsi dapat merumuskan kebijakan yang mendukung distribusi pembangunan yang adil dan merata, serta memastikan bahwa setiap wilayah mendapatkan

---

<sup>15</sup> Informasi Tata Ruang (Advice Planning), <http://dppr.balikpapan.go.id/content/131/informasi-tata-ruang#:~:text=Informasi%20Tata%20Ruang%20ITR%20atau,khususnya%20di%20Bidang%20Penaataan%20Ruang>, diakses 3 November 2023

kesempatan untuk berkembang secara optimal. Dengan mengacu pada ITR, pemerintah provinsi dapat mengidentifikasi daerah-daerah yang membutuhkan peningkatan infrastruktur, layanan publik, serta akses terhadap sumber daya dan peluang ekonomi. Selain itu, ITR juga memungkinkan pemerintah provinsi untuk mengelola konflik kepentingan antara penggunaan lahan untuk pertanian, industri, pemukiman, pariwisata, dan konservasi lingkungan.;

4. Mengetahui lokasi investasi dalam wilayah provinsi yang dilakukan pemerintah, masyarakat, dan swasta. Yaitu ITR juga berperan sebagai panduan untuk mengetahui lokasi investasi dalam wilayah provinsi yang dilakukan oleh pemerintah, masyarakat, dan sektor swasta. Melalui ITR, pemerintah provinsi dapat menetapkan zona-zona yang sesuai untuk berbagai jenis investasi, seperti industri, pertanian, pariwisata, infrastruktur, dan lain-lain. Dengan mengacu pada ITR, pemerintah provinsi dapat mengidentifikasi lokasi-lokasi strategis yang memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai pusat-pusat investasi. Informasi yang terdapat dalam ITR, seperti kondisi geografis, aksesibilitas, dan potensi sumber daya alam, menjadi dasar dalam menarik investasi dan mengembangkan berbagai sektor ekonomi di wilayah provinsi. Selain itu, ITR juga membantu dalam memfasilitasi koordinasi antara pemerintah, masyarakat, dan sektor swasta dalam menentukan lokasi investasi yang optimal. Dengan adanya kerangka kerja yang jelas dan terukur dalam ITR, semua pihak dapat bekerja sama untuk mengidentifikasi dan mengembangkan potensi-potensi investasi yang ada di wilayah provinsi tersebut;
5. Panduan untuk penyusunan rencana tata ruang kawasan strategis provinsi, yaitu ITR juga berfungsi sebagai panduan untuk penyusunan rencana tata ruang kawasan strategis provinsi. Dalam hal ini, ITR memberikan kerangka kerja yang penting bagi pemerintah provinsi dalam merencanakan pengembangan kawasan-kawasan strategis yang memiliki peran kunci dalam pembangunan wilayah. Dengan mengacu pada ITR, pemerintah provinsi dapat mengidentifikasi kawasan-kawasan strategis yang memiliki potensi untuk menjadi pusat-pusat pertumbuhan ekonomi, pusat-pusat transportasi, kawasan-kawasan konservasi lingkungan, serta kawasan-kawasan penting lainnya. Informasi yang terdapat dalam ITR, seperti kondisi geografis, potensi sumber daya alam, dan kebutuhan pembangunan, menjadi dasar bagi penyusunan rencana tata ruang yang efektif dan berkelanjutan.;
6. Dasar pengendalian pemanfaatan ruang dalam penataan dan pengembangan wilayah provinsi meliputi beberapa aspek penting, termasuk indikasi arahan peraturan zonasi, arahan perizinan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi. Selain itu, juga mencakup panduan dalam administrasi pertanahan. Ini semua merupakan bagian integral dari upaya pemerintah provinsi dalam mengelola penggunaan lahan dan pembangunan wilayah secara terencana, berkelanjutan, dan berdaya saing.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dipahami bahwa ITR merupakan dasar untuk memberikan arahan perizinan. Pemberian izin, seperti PBG tentunya mengacu pada Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan. Pemanfaatan tanah tentu hanya dapat dilakukan sesuai zona yang ditetapkan pada Rencana Tata Ruang. Jika pemanfaatan tanah tidak dilangsungkan sebagai zona yang ditentukan pada rencana tata ruang, maka pemerintah tidak akan mengeluarkan Izin. Pemberian izin seperti PBG harus selaras dengan zonasi yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang. Hal ini

mengindikasikan bahwa penggunaan lahan harus sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Rencana Tata Ruang. Jika penggunaan lahan tidak sesuai dengan zona yang telah ditetapkan dalam rencana tersebut, maka pemerintah dapat menolak untuk mengeluarkan izin. Dengan demikian, ITR menjadi instrumen yang sangat penting dalam mengatur dan mengendalikan penggunaan lahan secara berkelanjutan, memastikan bahwa aktivitas pembangunan dan pemanfaatan lahan berjalan sesuai dengan arah yang telah ditetapkan dalam perencanaan tata ruang yang berlaku.

ITR tidak hanya menjadi sebuah persyaratan formal dalam proses perizinan, tetapi juga menjadi instrumen penting dalam menjaga keberlanjutan pembangunan dan penggunaan lahan. Dengan mematuhi ketentuan yang ada dalam ITR dan Rencana Tata Ruang, pembangunan dan pemanfaatan lahan dapat dilakukan secara terencana dan teratur sesuai dengan kebutuhan serta arah pembangunan yang telah ditetapkan. Selain itu, ketaatan terhadap ITR juga penting untuk mencegah konflik dan ketidakpastian hukum terkait dengan penggunaan lahan. Dengan menegakkan prinsip-prinsip perencanaan tata ruang yang terukur dan teratur, pemerintah dapat memberikan kejelasan bagi para pemangku kepentingan terkait dengan penggunaan lahan dan pembangunan, sehingga dapat mengurangi potensi sengketa dan meningkatkan kepastian hukum. Sebagai kesimpulan, ITR bukan hanya menjadi dasar untuk memberikan arahan perizinan, tetapi juga merupakan instrumen penting dalam menjaga keberlanjutan pembangunan, mengatur penggunaan lahan secara efisien, dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam proses pembangunan dan penggunaan lahan.

Pentingnya suatu ITR untuk memperoleh izin menyebabkan keadaan dan zonasi tanah menjadi hal penting yang diperhatikan oleh calon pembeli tanah. Peruntukan suatu bidang tanah juga menjadi faktor yang sangat menentukan harga tanah yang disepakati para pihak pada suatu transaksi jual beli. Tanah yang berlokasi di zona kuning yang merupakan wilayah untuk perumahan akan memiliki nilai jual yang lebih tinggi dari pada tanah yang berada di zona hijau berupa kawasan pertanian atau perkebunan. Tanah-tanah dengan zona coklat yang merupakan zona perdagangan juga memiliki nilai tanah yang tinggi karena memiliki nilai ekonomis yang tinggi.

Para pihak dalam transaksi jual beli tanah, tidaklah seluruhnya memiliki pemahaman atau kesadaran untuk melakukan pengecekan ITR terlebih dahulu sebelum menyepakati suatu transaksi jual beli tanah. Para pihak hanya berpegang pada informasi tentang keadaan dan rencana penggunaan tanah yang tercantum pada surat ukur. Sementara, Informasi tentang keadaan dan rencana penggunaan tanah yang tercantum pada surat ukur tidaklah selalu sama dengan ITR yang diterbitkan oleh dinas terkait. Ada kalanya pada surat ukur tercantum bahwa keadaan tanah adalah tanah kosong dan rencana peruntukannya adalah perumahan. Namun setelah dilakukan pengecekan ITR, diperoleh informasi bahwa tanah tersebut merupakan LSD.

Penjual tentulah menggunakan data yang tercantum pada sertipikat sebagai tanda bukti hak yang diterbitkan oleh negara untuk meyakinkan pembeli bahwa tanah miliknya bukanlah jalur hijau ataupun LSD sehingga pembeli kelak dapat memperoleh izin atas bangunan yang didirikan di atas tanah tersebut. Namun jika dilakukan pengecekan ITR melalui dinas terkait dan diperoleh bahwa keadaan tanah berbeda

dengan surat ukur, maka keadaan demikian tentulah menimbulkan konflik diantara para pihak. Terlebih jika pada keadaan tanah demikian transaksi jual beli telah selesai dilakukan dan pihak pembeli baru menyadari bahwa adanya perbedaan antara ITR dan informasi pada surat ukur.

Perbedaan data pada surat ukur dengan ITR bisa saja terjadi karena pemerintah pada jangka waktu tertentu melakukan pembentukan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang berlaku selama 20 tahun dan dilakukan peninjauan kembali setiap 5 tahun. Sementara sertifikat bersifat fisik berada dibawah kekuasaan pemegang hak, sehingga tidaklah dapat dilakukan pembaharuan data secara berkala. Disisi lain informasi yang tercantum pada surat ukur merupakan informasi tentang keadaan fisik tanah pada saat dilakukannya pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah yang menjadi lingkup tugas dari BPN hanyalah meliputi, pendaftaran hak dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimononkan oleh seseorang atau suatu badan. Selain itu, yang menjadi tugas pokok dari BPN juga adalah membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA, maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang meliputi pengaturan, pengawasan pemilikan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran, pendaftaran tanah.<sup>16</sup>

Sistem publikasi negatif yang dianut pada pendaftaran tanah di Indonesia tentunya menyebabkan negara juga tidak menjamin kebenaran akan informasi keadaan dan rencana penggunaan tanah. Dalam kata lain yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak.<sup>17</sup> Sehingga BPN tidak lah dapat diminta untuk bertanggung jawab atas perbedaan informasi yang tercantum pada surat ukur dengan ITR. Meskipun karena perbedaan informasi tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak tertentu. Maka dari itu, untuk mengantisipasi terjadinya kerugian akibat perbedaan informasi pada surat ukur dengan ITR, hendaknya para pihak yang berkepentingan melakukan pengecekan ITR terlebih dahulu.

#### **4. Kesimpulan**

Pendaftaran tanah di Indonesia mengadopsi sistem publikasi negatif, namun tidak diterapkan secara murni. Ini berarti bahwa negara tidak memberikan jaminan atas kebenaran informasi yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah. Meskipun demikian, penerbitan sertifikat hak atas tanah tetap menjadi langkah yang diambil untuk mencapai tujuan pendaftaran tanah, yaitu memberikan kepastian hukum dalam kepemilikan tanah. Sertifikat hak atas tanah memiliki peranan penting sebagai alat pembuktian yang kuat terkait kepemilikan suatu tanah. Namun, sistem publikasi negatif ini juga menyebabkan negara tidak memberikan jaminan atas kebenaran informasi mengenai kondisi dan rencana penggunaan tanah. Oleh karena itu, Badan Pertanahan Nasional tidak dapat dipertanggungjawabkan atas perbedaan informasi

---

<sup>16</sup> Oe, M. D. (2015). Tugas dan fungsi badan pertanahan nasional dalam pendaftaran tanah. *Pranata Hukum*, 10(1), 26777. DOI: <https://doi.org/10.36448/pranatahukum.v10i1.155>.

<sup>17</sup> Putra, F. M. K. (2015). Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administratif Serta Implikasinya Apabila Hak Atas Tanah Sedang Dijaminkan. *Perspektif*, 20(2): 103, 101-117. DOI: <https://doi.org/10.30742/perspektif.v20i2.152>

yang tercantum dalam surat ukur dengan Informasi Tata Ruang. Ini menunjukkan kompleksitas dalam pendaftaran tanah di Indonesia dan pentingnya mempertimbangkan berbagai faktor dalam mengelola informasi tanah untuk mencapai kepastian hukum yang optimal.

## Daftar Pustaka

### Buku

Angkasa, N., et.al., (2019), *Metode Penelitian Hukum Sebaga Suatu Pengantar*, Lampung: Laduny

Kholidah, K., Hasibuan, P. H., Alamsyah, M. R., Ramadani, A. F., & Keramat, A. (2024). *Notaris dan PPAT di Indonesia: aplikasi teori dan praktik dalam pembuatan akta*. Yogyakarta, Semesta Aksara.

### Jurnal

Andriyani, K., & Surata, I. G. (2016). Pendaftaran Tanah Secara Rechts Kadaster Melalui Proses Konversi (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng). *Kertha Widya*, 4(2):91, pp. 89-112, DOI: <https://doi.org/10.37637/kw.v4i2.472>

Apriani, D. (2017). Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat dalam hubungannya dengan sistem publikasi pendaftaran tanah. *UIR Law Review*, 1(2), 127-136. DOI: <https://doi.org/10.25299/uirlrev.2017.1.02.952>

Ardani, M. N. (2019). Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Gema Keadilan*, 6(1): 52, 45-62. DOI: <https://doi.org/10.14710/gk.2019.5118>

Abdi, M. A. (2021). Peranan Notaris/PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat. *International Significance of Notary*, 2(1), 111-127. DOI: <http://dx.doi.org/10.2020/ison.v2i1.10335>

Hadi, M. (2014). Tanggung Jawab BPN terhadap sertipikat yang dibatalkan PTUN. *Lex et Societatis*, 2(7): 46-51. DOI: <https://doi.org/10.35796/les.v2i7.5387>

Hulu, K. I. (2021). Kekuatan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah dalam bukti kepemilikan hak. *Jurnal Panah Keadilan*, 1(1), pp. 27-31

Manthovani, R., & Istiqomah, I. (2021). Pendaftaran tanah di indonesia. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 2(2), 23-28. DOI: <http://dx.doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>

Nadida, C. T., & Tanawijaya, H. (2023). Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Menghadapi Sengketa Penguasaan Tanah. *Nusantara: Jurnal Ilmu*

*Pengetahuan Sosial*, 10(1): 358, 358-364. DOI:  
<http://dx.doi.org/10.31604/jips.v10i1.2023.358-364>

Oe, M. D. (2015). Tugas dan fungsi badan pertanahan nasional dalam pendaftaran tanah. *Pranata Hukum*, 10(1), 26777. DOI:  
<https://doi.org/10.36448/pranatahukum.v10i1.155>.

Prakoso, B. (2021). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah. *Journal of Private and Economic Law*, 1(1): 68, 63-82. DOI: <https://doi.org/10.19184/jpel.v1i1.23859>

Putra, F. M. K. (2015). Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administratif Serta Implikasinya Apabila Hak Atas Tanah Sedang Dijaminkan. *Perspektif*, 20(2): 103, 101-117. DOI:  
<https://doi.org/10.30742/perspektif.v20i2.152>

Safitri, F. A., ALW, L. T., & Lumbanraja, A. D. (2020). Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang. *Notarius*, 13(2): 790, 788-802. DOI:  
<https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31167>

Sitohang, E., & Siambaton, T. (2021). Peran badan pertanahan nasional dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah. *Jurnal Hukum PATIK*, 10(1): 61, 61-68. DOI: <https://doi.org/10.51622/patik.v10i1.223>

Sumual, C. U. (2020). Kedudukan Tugas Dan Fungsi Kantor Pertanahan Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Berdasarkan Uupa Dan Pp No. 24 Tahun 1997. *Lex administratum*, 8(3), pp. 27-37

#### **Website:**

Informasi Tata Ruang (Advice Planning),  
<http://dppr.balikipapan.go.id/content/131/informasi-tata-ruang#:~:text=Informasi%20Tata%20Ruang%20ITR%20atau,khususnya%20di%20Bidang%20Penataan%20Ruang>., diakses 3 November 2023

#### **Peraturan Perundang-Undangan:**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (Lembaran Negara Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara 2043)

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432)

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 52 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746)a