

Penerapan Asas Aman oleh Kantor Pertanahan Kota Medan dalam Proses Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Studi di Kota Medan)

Afika Yusnitia Harahap^{1*}, Muhammad Yamin Lubis², Rosnidar Sembiring³

¹⁻³ Master of Law Program, University of North Sumatra, Medan 20155, Indonesia

Application of the Security Principle by the Medan City Land Office in the First Land Registration Process (Study in Medan City)

ARTICLE INFO	ABSTRACT
Received: 13 August 2026	The first land registration is an important stage in providing certainty and legal protection for land rights. The safe principle as one of the principles of land registration requires that the implementation of registration be carried out carefully and carefully so that the physical and juridical data produced provide security guarantees for rights holders. This study aims to analyze legal arrangements regarding the application of the safe principle in land registration for the first time in Indonesia, its application by the Medan City Land Office, as well as the legal consequences for land certificates and land offices if the principle is not applied. This study uses normative and empirical legal research methods with primary, secondary, and tertiary data sources obtained through literature studies and field research. The results of the study show that the safe principle has a legal basis in land laws and regulations, especially Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. Its implementation by the Medan City Land Office is carried out through the examination and verification of physical and juridical data, measurement and mapping, document validation, and supervision at the registration stage. The non-application of the safe principle can cause administrative defects that result in weak certificate proving power, the possibility of cancellation if proven to be legally flawed, as well as legal and administrative consequences for the Land Office in accordance with laws and regulations, as well as increasing the potential for land disputes and legal uncertainty for interested parties.
Accepted: 01 Oct 2026	
Published: 05 Nov 2026	
Keywords: Principle of Security, First Time Land Registration, Land Certificate, Land Office	

Copyright © 2026 The Author(s)

Published by CV Wahana Publikasi.

This article is an open access article under the [CC BY-NC 4.0 License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

1. Pendahuluan

Tanah mempunyai kedudukan yang penting dalam kehidupan masyarakat karena berkaitan dengan tempat tinggal, kegiatan ekonomi, dan hubungan hukum antarindividu.¹ Dalam perspektif hukum agraria, tanah merupakan bagian dari permukaan bumi yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang maupun badan hukum berdasarkan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Penguasaan dan pemilikan tanah memerlukan sistem administrasi pertanahan yang mampu memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak.²

Salah satu instrumen utama untuk mewujudkan tujuan tersebut adalah pendaftaran tanah. Pasal 19 UUPA mewajibkan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak dan peralihannya, serta pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.³ Ketentuan tersebut kemudian dijabarkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menempatkan kepastian dan perlindungan hukum sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah.⁴ Dalam perkembangan pengaturan pertanahan, PP Nomor 24 Tahun 1997 telah diubah antara lain melalui PP Nomor 18 Tahun 2021, tetapi prinsip penyelenggaraan pendaftaran tanah yang menekankan kepastian dan perlindungan hukum tetap menjadi bagian penting dalam sistem pendaftaran tanah.⁵

Dalam kerangka tersebut, Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka.⁶ Asas aman mempunyai posisi penting karena berhubungan langsung dengan keandalan proses dan hasil pendaftaran tanah. Asas tersebut menghendaki agar kegiatan pendaftaran tanah dilakukan secara teliti dan cermat sehingga data yang menjadi dasar penerbitan sertifikat memiliki kesesuaian dengan keadaan fisik dan keadaan hukum bidang tanah yang bersangkutan.⁷ Dengan demikian, asas aman tidak hanya dapat dipahami sebagai prinsip administratif, tetapi juga sebagai standar kehati-hatian dalam proses pemeriksaan, penelitian, pengukuran, pemetaan, pembukuan, dan penerbitan sertifikat.

Urgensi penerapan asas aman semakin terlihat dalam pendaftaran tanah pertama kali. Pada tahap ini, Kantor Pertanahan harus memperoleh dan meneliti data fisik serta data yuridis bidang tanah sebagai dasar pembukuan hak dan penerbitan sertifikat. Pemeriksaan terhadap identitas pemohon, alas hak, riwayat penguasaan atau pemilikan, batas dan letak bidang tanah, hasil pengukuran, serta kesesuaian dokumen dengan kondisi fisik tanah merupakan bagian yang menentukan kualitas hasil pendaftaran tanah.⁸ Kesalahan pada salah satu tahapan tersebut dapat menimbulkan ketidaksesuaian data pertanahan yang pada akhirnya berpotensi menimbulkan sengketa atau persoalan mengenai keabsahan sertifikat.⁹

¹ Malaka, "Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam.

² Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³ Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁵ PP Nomor 18 Tahun 2021

⁶ Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁷ Herdiani and Siska, "Penerapan Asas Aman dalam Proses Pendaftaran Tanah untuk Mencegah Penerbitan Sertifikat Ganda."

⁸ Isnandar and Arnowo, *Prinsip dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Indonesia*.

⁹ Guntur et al., *Menuju Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Berkelanjutan dan Berkeadilan*.

Secara kelembagaan, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan pada tingkat kabupaten/kota dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan.¹⁰ Kantor Pertanahan mempunyai posisi strategis karena berhubungan langsung dengan pelaksanaan kegiatan pendaftaran, penerbitan sertifikat, pemeliharaan data pertanahan, dan pelayanan administrasi kepada masyarakat.¹¹ Oleh sebab itu, penerapan asas aman pada setiap tahapan pendaftaran tanah menjadi penting untuk memastikan bahwa produk administrasi pertanahan yang diterbitkan sesuai dengan keadaan fisik dan keadaan hukum tanah yang sebenarnya.

Permasalahan hukumnya terletak pada adanya kemungkinan ketidaksesuaian antara asas aman sebagai norma penyelenggaraan pendaftaran tanah dengan penerapannya dalam praktik. Persoalan tersebut tidak berhenti pada kesalahan administratif, tetapi dapat berimplikasi terhadap kedudukan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat dan menimbulkan konsekuensi hukum bagi pihak yang dirugikan maupun bagi Kantor Pertanahan sebagai penyelenggara administrasi pertanahan. Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan norma mengenai asas aman belum dengan sendirinya menjamin bahwa prinsip tersebut telah diterapkan secara efektif pada setiap tahapan pendaftaran tanah.¹²

Persoalan tersebut memperlihatkan adanya kesenjangan antara asas aman sebagai norma yang harus menjadi pedoman dengan pelaksanaannya dalam administrasi pertanahan. Ketika penelitian terhadap data fisik dan yuridis tidak dilakukan secara optimal, kesalahan dalam proses pendaftaran dapat berpengaruh terhadap kekuatan pembuktian sertifikat, memicu sengketa, dan pada kondisi tertentu dapat menjadi dasar bagi pembatalan sertifikat apabila terbukti terdapat cacat hukum dalam penerbitannya.¹³ Selain berdampak terhadap pemegang hak, kondisi tersebut juga dapat menimbulkan konsekuensi hukum dan administratif bagi Kantor Pertanahan sebagai penyelenggara pelayanan pertanahan.¹⁴

Permasalahan tersebut dapat dilihat antara lain dari adanya kasus penerbitan sertifikat ganda di wilayah Kota Medan. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 381 K/TUN/2017 berkaitan dengan penerbitan sertifikat pada bidang tanah yang sama oleh Kantor Pertanahan Kota Medan.¹⁵ Perkara tersebut menunjukkan bahwa persoalan pendaftaran tanah tidak semata-mata berkaitan dengan keberadaan sertifikat sebagai produk akhir, tetapi juga dengan proses administratif yang mendahului penerbitannya, khususnya mengenai pencocokan dan verifikasi data fisik serta data yuridis. Penelitian sebelumnya yang membahas perkara tersebut juga menunjukkan adanya persoalan dalam pembukuan dan penerbitan sertifikat yang berimplikasi pada pembatalan salah satu sertifikat. Kondisi tersebut memperlihatkan pentingnya memastikan bahwa asas aman benar-benar berfungsi pada tahap sebelum sertifikat diterbitkan.

Penelitian terdahulu menunjukkan bahwa administrasi pertanahan dipengaruhi oleh kerangka hukum, kelembagaan, prosedur pendaftaran, dan keamanan penguasaan tanah. Babalola, Hull, dan Whittal menekankan keselarasan hukum dan kelembagaan, sementara penelitian di Sri Lanka, Palestina, dan Nicaragua menunjukkan pentingnya kapasitas

¹⁰ Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹¹ Yamin and Zaidar, *Hukum Agraria Nasional*.

¹² Napitupulu, *Pendaftaran Tanah: Pensertifikatan Hak Atas Tanah dan Peralihannya*.

¹³ Cui, Li, and Jiang, "The Role of Procedural Fairness: Land Titling Programs and Agricultural Investment in China."

¹⁴ Yuliana, "Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi dan Putusan Pengadilan di Kabupaten Lombok Timur."

¹⁵ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 381 K/TUN/2017

institusi, prosedur, dan formalisasi hak dalam mendukung keamanan penguasaan tanah.¹⁶ Namun, penelitian tersebut belum terintegrasinya kajian normatif mengenai asas aman dengan penerapannya dalam praktik serta konsekuensi hukumnya. Penelitian ini mengisi celah tersebut dengan menganalisis penerapan asas aman pada Kantor Pertanahan Kota Medan dan implikasinya terhadap sertifikat serta tanggung jawab kelembagaan Kantor Pertanahan.

Kebaruan (*novelty*) penelitian ini terletak pada penggunaan asas aman sebagai parameter untuk menilai kualitas proses pendaftaran tanah pertama kali, dengan menghubungkan aspek pemeriksaan data fisik dan yuridis, pelaksanaan tahapan administratif, serta konsekuensi hukum terhadap sertifikat dan Kantor Pertanahan. Dengan demikian, penelitian ini mempertemukan kajian normatif mengenai asas aman dengan realitas penerapannya pada tingkat institusi pertanahan.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini mengkaji kesesuaian antara ketentuan hukum dan praktik penerapan asas aman dalam pendaftaran tanah pertama kali pada Kantor Pertanahan Kota Medan, termasuk akibat hukum terhadap sertifikat dan Kantor Pertanahan apabila asas tersebut tidak diterapkan. Penelitian ini diharapkan berkontribusi bagi pengembangan hukum agraria dan peningkatan kualitas administrasi pertanahan dalam mewujudkan kepastian serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

1.1 Konsep dan Teori

Penelitian ini berangkat dari konsep asas aman dalam pendaftaran tanah yang menghendaki agar proses pendaftaran dilaksanakan secara teliti dan sesuai ketentuan hukum, khususnya dalam pemeriksaan data fisik dan data yuridis. Penerapan asas ini penting untuk mencegah kesalahan administrasi, sengketa, dan penerbitan sertifikat yang bermasalah.¹⁷

Penelitian ini menggunakan Teori Negara Hukum untuk menganalisis kewajiban Kantor Pertanahan dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah berdasarkan hukum dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat.¹⁸ Teori Perlindungan Hukum digunakan untuk menganalisis perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah dari kesalahan atau kelalaian dalam proses pendaftaran.¹⁹ Sementara itu, Teori Pertanggungjawaban digunakan untuk menganalisis akibat dan bentuk pertanggungjawaban hukum Kantor Pertanahan apabila terjadi kesalahan dalam penerapan asas aman yang menimbulkan kerugian atau sengketa.²⁰ Ketiga teori tersebut digunakan untuk menganalisis penerapan asas aman serta akibat hukum apabila asas tersebut tidak dilaksanakan secara optimal.²¹

¹⁶ Babalola, Hull, and Whittal, "Alignment of the Legal and Institutional Framework of Ekiti State Land Administration against the Fit-for-Purpose Land Administration Framework Principles"; De la O Campos, Edouard, and Salvago, "Effects of Land Titling on Household Tenure Security and Investments: Evidence from Nicaragua"; Fayyad and Al-Sinnawi, "Challenges of Sporadic Land Registration in Palestine"; Flower et al., "Securing Tenure for Conflict-Affected Populations: A Case Study of Land Titling and Fit-for-Purpose Land Administration in Post-Conflict Sri Lanka."

¹⁷ Lubis and Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*.

¹⁸ Santoso, *Pengantar Ilmu Hukum*.

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Pratama, *Implementasi Prinsip Kehati-Hatian Notaris dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta*.

²¹ Soekanto and Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*.

2. Metode dan Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normative empiris, yang mengkaji ketentuan hukum mengenai pendaftaran tanah sekaligus penerapannya dalam praktik pada Kantor Pertanahan Kota Medan.²² Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) digunakan untuk menganalisis pengaturan pendaftaran tanah dan asas aman, khususnya UUPA, PP No. 18 Tahun 2021, serta peraturan pertanahan terkait, pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk menganalisis konsep asas aman, negara hukum, perlindungan hukum, dan pertanggungjawaban, dan pendekatan sosiologis (*sociological approach*) digunakan untuk mengkaji penerapan asas aman dalam proses pendaftaran tanah pertama kali pada Kantor Pertanahan Kota Medan.

Bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.²³ Bahan hukum primer meliputi UUD NRI Tahun 1945, UUPA, UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, PP No. 18 Tahun 2021, dan peraturan Menteri ATR/BPN yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Bahan hukum sekunder meliputi buku, jurnal ilmiah, pendapat ahli, dan hasil penelitian terdahulu, sedangkan bahan hukum tersier berupa kamus dan ensiklopedia hukum. Data empiris diperoleh melalui wawancara mendalam dengan dua pejabat Kantor Pertanahan Kota Medan serta dokumentasi yang berkaitan dengan proses pendaftaran tanah. Seluruh bahan hukum dan data empiris dianalisis secara kualitatif-deskriptif dengan menghubungkan ketentuan normatif dengan praktik penerapan asas aman untuk memperoleh kesimpulan yang menjawab permasalahan penelitian.²⁴

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Pengaturan Penerapan Asas Aman dalam Proses Pendaftaran Tanah Pertama Kali di Indonesia

Pendaftaran tanah merupakan salah satu instrumen hukum yang fundamental dalam sistem hukum agraria di Indonesia.²⁵ Dasar hukum pendaftaran tanah pertama kali di Indonesia berakar pada ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal ini mengamanatkan kepada Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bersifat rechtskadaster, yaitu pendaftaran yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah.²⁶ Ketentuan ini kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Asas aman merupakan salah satu asas fundamental dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia yang diatur secara tegas dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam ketentuan tersebut dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka.²⁷ Asas aman secara khusus dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat

²² Marzuki, *Penelitian Hukum*.

²³ Ikhsan et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum: Buku Ajar di Era Digital*.

²⁴ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*.

²⁵ Zahra and Priyono, "Kepastian Hukum Atas Status Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria."

²⁶ Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

²⁷ Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.²⁸

Secara konseptual, asas aman mengandung makna bahwa setiap tahapan dalam proses pendaftaran tanah harus dilaksanakan dengan tingkat kehati-hatian yang tinggi dan didasarkan pada data dan informasi yang akurat serta dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.²⁹ Hal ini sejalan dengan amanat Pasal 19 UUPA yang menghendaki adanya jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.³⁰ Asas aman menjadi landasan bagi Kantor Pertanahan dalam menjalankan fungsinya sebagai penyelenggara pendaftaran tanah, karena produk akhir dari proses pendaftaran tanah berupa sertifikat memiliki kekuatan hukum yang signifikan bagi pemegang hak atas tanah.³¹

Pemahaman tentang asas aman dalam praktik pendaftaran tanah mencakup dua dimensi utama. Dimensi pertama adalah keamanan dari segi yuridis, yaitu kepastian bahwa subjek hak yang tercantum dalam sertifikat adalah orang yang benar-benar berhak atas tanah tersebut. Dimensi kedua adalah keamanan dari segi fisik, yaitu kepastian bahwa objek hak yang digambarkan dalam sertifikat sesuai dengan kondisi di lapangan, baik dari segi letak, luas, maupun batas-batasnya. Kedua dimensi ini harus terpenuhi secara simultan agar sertifikat yang diterbitkan benar-benar dapat memberikan rasa aman kepada pemegang hak.³² Apabila salah satu dimensi tidak terpenuhi, maka sertifikat tersebut tidak akan mampu memberikan kepastian hukum yang diharapkan dan bahkan dapat menjadi sumber sengketa di kemudian hari.

Dasar hukum penerapan asas aman tidak hanya terbatas pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tetapi juga diperkuat oleh berbagai peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dijabarkan secara lebih rinci mengenai prosedur-prosedur yang harus dilalui dalam pendaftaran tanah yang pada hakikatnya bertujuan untuk mewujudkan asas aman.³³ Setiap tahapan dalam pendaftaran tanah, mulai dari pengumpulan data, penelitian, pengumuman, hingga penerbitan sertifikat, diatur sedemikian rupa untuk memastikan bahwa data yang tercatat dalam sertifikat adalah data yang benar dan sah.³⁴

Selain itu, dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, asas aman juga menjadi salah satu prinsip yang harus dipegang teguh dalam pelaksanaan

²⁸ Putra and Winanti, "Urgensi dan Kendala dalam Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023."

²⁹ Metaferia et al., "Fit-for-Purpose Land Administration and the Framework for Effective Land Administration: Synthesis of Contemporary Experiences."

³⁰ Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³¹ Mbulang, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Pendaftaran Hak Milik atas Tanah sebagai Upaya Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Nagekeo Provinsi Nusa Tenggara Timur."

³² Prayogi, Marlina, and Danialsyah, "Analisis Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi di Kantor Pertanahan Kota Medan)."

³³ Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

³⁴ Herdarezki, "Sistem Publikasi Tanah Positif (Terobosan Mewujudkan Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah)"; Biraro, Zevenbergen, and Alemie, "Good Practices in Updating Land Information Systems That Used Unconventional Approaches in Systematic Land Registration;" Paunescu et al., "An Analysis of Strategic Goals and Public Procurement Strategy Regarding the Implementation of the National Program for Land Registration in Romania."

PTSL. Meskipun program PTSL bertujuan untuk mempercepat pendaftaran tanah, namun percepatan tersebut tidak boleh mengorbankan asas aman.³⁵

Hal ini ditegaskan dengan tetap diwajibkannya pengumpulan data fisik dan data yuridis yang akurat, pengumuman hasil penelitian, serta mekanisme penyelesaian keberatan yang transparan dalam setiap tahapan PTSL. Ketentuan ini penting untuk mencegah terjadinya praktik-praktik yang mengabaikan prinsip kehati-hatian demi mengejar target kuantitatif semata.³⁶

Dalam perspektif hukum administrasi negara, asas aman juga berkaitan erat dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB), khususnya asas kecermatan dan asas kepastian hukum. Pejabat pemerintah dalam menjalankan tugasnya, termasuk dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, wajib bertindak dengan cermat dan teliti agar keputusan yang dihasilkan tidak merugikan masyarakat.³⁷ Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang mengatur tentang kewajiban pejabat pemerintahan untuk menerapkan AUPB dalam setiap pengambilan keputusan dan/atau tindakan.³⁸

3.2 Penerapan Asas Aman oleh Kantor Pertanahan Kota Medan dalam Proses Pendaftaran Tanah Pertama Kali

Penerapan asas aman oleh Kantor Pertanahan Kota Medan dapat dilihat dari berbagai dimensi operasional dalam proses pendaftaran tanah pertama kali. Secara konseptual, asas aman menuntut adanya jaminan kepastian dari dua dimensi utama, yaitu dimensi yuridis (subjek hak) dan dimensi fisik (objek hak). Kedua dimensi ini harus terpenuhi secara simultan agar sertifikat yang diterbitkan benar-benar dapat memberikan rasa aman kepada pemegang hak.³⁹

Dalam perspektif yuridis, penerapan asas aman oleh Kantor Pertanahan Kota Medan pada dasarnya telah dimulai sejak tahap awal pendaftaran tanah pertama kali. Asas aman tidak hanya berkaitan dengan keadaan tanah setelah diterbitkannya sertifikat, tetapi juga menjadi pedoman dalam melakukan pemeriksaan sebelum suatu hak atas tanah dibukukan. Pada tahap awal tersebut, Kantor Pertanahan perlu memastikan bahwa permohonan yang diajukan oleh pemohon memiliki dasar penguasaan atau alas hak yang dapat dipertanggungjawabkan. Pemeriksaan terhadap riwayat penguasaan dan kepemilikan tanah menjadi bagian penting untuk mengetahui status hukum bidang tanah serta mengidentifikasi kemungkinan adanya permasalahan atau keberatan dari pihak lain.⁴⁰

Penerapan asas aman selanjutnya berlangsung selama tahapan pendaftaran tanah, khususnya ketika dilakukan penelitian terhadap data fisik dan data yuridis bidang tanah. Data dan dokumen yang disampaikan pemohon tidak semata-mata diperiksa berdasarkan kelengkapannya, tetapi juga perlu diteliti kesesuaiannya dengan keadaan objek tanah dan

³⁵ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

³⁶ Safitri and Lumbanraja, "Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang."

³⁷ Prawira, *Analisis Yuridis Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) bagi Pejabat Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Derivatif di Atas Tanah Sengketa (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1393 K/PDT/2).*

³⁸ Pasal 8 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

³⁹ Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah.*

⁴⁰ Wawancara dengan Penata Pertanahan Ahli Pertama Kantor Pertanahan Kota Medan.

dasar hukum penguasaannya. Dokumen yang menjadi dasar perolehan hak, termasuk akta PPAT maupun surat keterangan yang berkaitan dengan penguasaan tanah, merupakan bagian dari dokumen yang harus diteliti sebelum proses pendaftaran dilanjutkan. Penelitian tersebut diperlukan agar data yang dicatat dalam administrasi pertanahan benar-benar menggambarkan keadaan bidang tanah dan hubungan hukum antara tanah dengan pemegang haknya.⁴¹

Dalam pelaksanaannya, asas aman juga diwujudkan melalui kegiatan verifikasi dan penelitian terhadap kebenaran data sebelum dilakukan pembukuan hak. Apabila terdapat ketidaksesuaian antara dokumen yang diajukan dengan data fisik maupun data yuridis yang diperoleh dalam proses pemeriksaan, persoalan tersebut perlu diselesaikan terlebih dahulu sebelum hak dibukukan dan sertifikat diterbitkan. Penerapan asas aman tidak hanya berfungsi sebagai pemeriksaan administratif, tetapi juga merupakan bentuk kehati-hatian dalam memastikan bahwa hak yang akan didaftarkan mempunyai dasar yang jelas serta tidak menimbulkan persoalan hukum di kemudian hari.⁴²

Pada tahap berikutnya, penerapan asas aman berkaitan dengan pembukuan hak dan penerbitan sertifikat. Sertifikat sebagai hasil akhir kegiatan pendaftaran tanah diterbitkan setelah data dan dokumen yang menjadi dasar pendaftaran melalui tahapan pemeriksaan yang ditentukan. Oleh karena itu, penerbitan sertifikat tidak dapat dipisahkan dari proses penelitian dan verifikasi yang dilakukan sebelumnya. Ketelitian dalam setiap tahapan tersebut diperlukan karena data yang telah dibukukan akan menjadi bagian dari administrasi pertanahan dan selanjutnya digunakan sebagai dasar dalam pemeliharaan data maupun berbagai perbuatan hukum yang berkaitan dengan bidang tanah tersebut.⁴³

Meskipun demikian, asas aman tidak dapat dimaknai bahwa sertifikat yang telah diterbitkan secara otomatis menutup kemungkinan munculnya sengketa pertanahan. Asas aman lebih tepat dipahami sebagai prinsip yang menghendaki agar pendaftaran tanah dilaksanakan secara teliti dan cermat sehingga data yang dihasilkan mampu memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak. Dengan demikian, ukuran penerapan asas aman tidak hanya dilihat dari telah diterbitkannya sertifikat, tetapi juga dari sejauh mana proses yang mendahului penerbitan tersebut telah dilakukan berdasarkan penelitian, verifikasi, dan pencatatan data yang benar.⁴⁴

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa penerapan asas aman dalam pendaftaran tanah pertama kali bersifat menyeluruh dan tidak berhenti pada satu tahapan tertentu. Penerapannya dimulai sejak pemeriksaan awal terhadap alas hak dan riwayat penguasaan tanah, dilanjutkan dengan penelitian data fisik dan data yuridis serta verifikasi dokumen selama proses pendaftaran, kemudian diwujudkan melalui pembukuan hak dan penerbitan sertifikat. Oleh sebab itu, asas aman dalam penelitian ini ditempatkan sebagai prinsip yang melekat pada keseluruhan rangkaian pendaftaran tanah pertama kali. Penerapan asas tersebut pada setiap tahapan menjadi penting untuk mendukung terciptanya tertib administrasi pertanahan sekaligus memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak.⁴⁵

⁴¹ Isnaini and Lubis, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*.

⁴² Salim, Madihong, and Makkawaru, "Analisis Penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pengembangan Kawasan Perumahan di Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros."

⁴³ Is, Hayatuddin, and Suharyono, *Hukum Agraria di Indonesia*.

⁴⁴ Lestari and Budhianti, "Penyimpangan Asas Aman dalam Pendaftaran Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi."

⁴⁵ Is, Hayatuddin, and Suharyono, *Hukum Agraria di Indonesia*.

Ketelitian dalam penelitian yuridis ini sangat penting karena data yuridis yang tidak akurat dapat menyebabkan penerbitan sertifikat di atas tanah yang bukan hak pemohon atau penerbitan sertifikat ganda. Kasus-kasus sengketa pertanahan di Kota Medan seringkali bersumber dari ketidakcermatan dalam penelitian yuridis, misalnya karena petugas tidak memeriksa secara seksama riwayat peralihan hak atau tidak melakukan verifikasi terhadap keabsahan dokumen yang diserahkan pemohon.⁴⁶

Dalam dimensi fisik, penerapan asas aman dalam pendaftaran tanah pertama kali di Kantor Pertanahan Kota Medan dapat dianalisis melalui kegiatan pengumpulan dan penetapan data fisik bidang tanah, khususnya pada tahap pengukuran dan penetapan batas. Penerapan asas aman pada tahap ini tidak semata-mata ditentukan oleh terlaksananya pengukuran, tetapi berkaitan dengan bagaimana proses tersebut dilakukan untuk memperoleh data mengenai letak, luas, dan batas bidang tanah yang dapat dipertanggungjawabkan. Sebelum batas bidang tanah ditetapkan, pemohon dan pemilik tanah yang berbatasan pada prinsipnya perlu dilibatkan dalam penunjukan dan penetapan batas.⁴⁷

Keterlibatan pihak yang berbatasan tersebut merupakan perwujudan dari *asas contradictoire delimitatie*, yaitu mekanisme penetapan batas berdasarkan persetujuan dan pengakuan para pihak yang berkepentingan terhadap batas bidang tanah. Melalui mekanisme tersebut, batas yang akan menjadi dasar pengukuran tidak hanya ditentukan secara sepihak oleh petugas, tetapi mempertimbangkan keterangan dan persetujuan pihak-pihak yang berbatasan, sehingga dapat mengurangi kemungkinan terjadinya kesalahan penetapan batas maupun perselisihan mengenai batas tanah di kemudian hari.⁴⁸

Dalam kaitannya dengan asas aman, kegiatan pengukuran tidak semata-mata diarahkan untuk menghasilkan data letak, luas, dan batas tanah yang akurat sebagai wujud kepastian hukum, tetapi juga untuk memastikan bahwa proses penetapan data fisik dilakukan secara hati-hati dan tidak mengabaikan kepentingan pihak yang berkaitan dengan bidang tanah tersebut. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan perlu memastikan bahwa pelaksanaan pengukuran dilakukan sesuai prosedur, menggunakan peralatan yang layak, serta melibatkan pihak-pihak yang berkepentingan dalam penunjukan dan penetapan batas. Kehati-hatian tersebut merupakan bagian dari penerapan asas aman karena dapat meminimalkan kesalahan dalam proses pendaftaran yang berpotensi merugikan pemegang hak maupun pihak lain yang berbatasan dengan tanah yang didaftarkan.⁴⁹

Selain kedua dimensi tersebut, penerapan asas aman di Kantor Pertanahan Kota Medan juga mencakup aspek prosedural dan kelembagaan. Dari aspek prosedural, Kantor Pertanahan Kota Medan memastikan bahwa setiap tahapan pendaftaran tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan SOP yang berlaku. Hal ini mencakup kepatuhan terhadap jangka waktu pemrosesan, pelaksanaan pengumuman, dan pemberian kesempatan bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan.⁵⁰

Dari aspek kelembagaan, penerapan Asas Aman dalam proses pendaftaran tanah pertama kali di Kantor Pertanahan Kota Medan diwujudkan melalui pembentukan tim

⁴⁶ Wawancara dengan Penata Pertanahan Ahli Pertama Kantor Pertanahan Kota Medan.

⁴⁷ Wawancara dengan Penata Pertanahan Ahli Pertama Kantor Pertanahan Kota Medan.

⁴⁸ Pasal 6 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah.

⁴⁹ Wawancara dengan Penata Pertanahan Ahli Pertama Kantor Pertanahan Kota Medan.

⁵⁰ Wawancara dengan Penata Pertanahan Ahli Pertama Kantor Pertanahan Kota Medan.

verifikasi dan validasi yang melibatkan petugas yang memiliki kompetensi sesuai dengan bidang tugasnya. Tim tersebut tidak hanya bertugas memeriksa kelengkapan administrasi, tetapi juga melakukan pemeriksaan dan pencocokan antara data fisik dengan data yuridis untuk memastikan bahwa informasi mengenai letak, batas, luas, serta status dan dasar penguasaan atau kepemilikan tanah memiliki kesesuaian. Tindakan tersebut merupakan bentuk konkret penerapan Asas Aman karena bertujuan mencegah terjadinya kesalahan dalam penetapan data pertanahan yang pada kemudian hari dapat menimbulkan sengketa atau merugikan pemegang hak maupun pihak lain yang berkepentingan.⁵¹

3.3 Akibat Hukum terhadap Sertifikat Tanah, Kantor Pertanahan Kota Medan Akibat Tidak Menerapkan Asas Aman

Akibat hukum yang paling mendasar dari tidak diterapkannya asas aman adalah hilangnya kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Sertifikat yang seharusnya menjadi bukti kepemilikan yang kuat, justru menjadi sumber ketidakpastian karena terdapat lebih dari satu status hukum yang melekat pada satu bidang tanah yang sama.⁵² Fenomena ini dikenal dengan istilah sertifikat ganda atau overlapping sertifikat, di mana terdapat dua atau lebih sertifikat dengan pemilik yang berbeda atas bidang tanah yang sama.

Akibat hukum lainnya berkaitan dengan kekuatan pembuktian sertifikat sebagai alat bukti hak. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Namun, kekuatan pembuktian tersebut tidak bersifat mutlak. Apabila kemudian terbukti bahwa sertifikat diterbitkan berdasarkan data yang tidak benar atau melalui prosedur yang cacat, maka keberlakuan dan kekuatan pembuktiannya dapat dipersoalkan serta dapat dikesampingkan berdasarkan alat bukti yang sah dalam proses peradilan. Dengan demikian, penerapan Asas Aman menjadi penting untuk memastikan bahwa sertifikat diterbitkan berdasarkan data dan prosedur yang benar sehingga mampu memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak.⁵³ Dengan demikian, sertifikat yang seharusnya memberikan rasa aman kepada pemegang hak, justru menjadi dokumen yang dapat digugat dan dibatalkan.

Selain itu, sertifikat yang diterbitkan tanpa menerapkan asas aman dapat dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang cacat hukum. Berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, sertifikat merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, berisi tindakan hukum tata usaha negara, bersifat konkret, individual, dan final, serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.⁵⁴ Apabila dalam penerbitannya terdapat cacat administrasi atau yuridis, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan melalui gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara.

Akibat hukum selanjutnya adalah timbulnya sengketa pertanahan yang berkepanjangan. Sertifikat ganda atau sertifikat yang cacat hukum akan memicu konflik antara para pihak yang mengklaim hak atas bidang tanah yang sama. Sengketa ini tidak hanya menimbulkan

⁵¹ Wawancara dengan Penata Pertanahan Ahli Pertama Kantor Pertanahan Kota Medan.

⁵² Ningsih, Saptanno, and Lekipiouw, "Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda."

⁵³ Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁵⁴ Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009.

kerugian ekonomi karena tanah tidak dapat dimanfaatkan secara produktif, tetapi juga menimbulkan kerugian sosial karena merusak hubungan antarwarga dan menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap institusi pertanahan.⁵⁵ Tanah yang sedang dalam sengketa tidak bisa dimanfaatkan atau dikelola baik oleh pemegang sertifikat maupun oleh pihak lain, sehingga dari sisi ekonomi sangat merugikan.⁵⁶

Tidak diterapkannya asas aman juga berakibat pada hilangnya perlindungan hukum bagi pemegang hak. Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.⁵⁷ Apabila sertifikat yang diterbitkan cacat hukum, maka tujuan tersebut tidak akan tercapai, dan pemegang hak tidak akan memperoleh perlindungan hukum yang seharusnya diberikan oleh negara.⁵⁸

Lebih lanjut, sertifikat yang tidak menerapkan asas aman dapat mengakibatkan pembatalan sertifikat oleh pejabat yang berwenang. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Kepala Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan untuk melakukan pembatalan hak atas tanah yang disebabkan oleh cacat hukum administrasi.⁵⁹ Pembatalan ini dapat dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan atau secara jabatan apabila terbukti bahwa sertifikat diterbitkan dengan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.⁶⁰

Penerbitan sertifikat hak atas tanah merupakan tanggung jawab yang melekat pada aparat Kantor Pertanahan, khususnya dalam rangka menjalankan fungsi pelayanan publik kepada masyarakat.⁶¹ Tidak diterapkannya asas aman dalam pendaftaran tanah pertama kali dapat menimbulkan akibat hukum bagi Kantor Pertanahan Kota Medan apabila kelalaian atau ketidakcermatan dalam pemeriksaan data fisik dan yuridis menyebabkan terbitnya sertifikat bermasalah, seperti sertifikat ganda atau tumpang tindih. Kondisi tersebut dapat menimbulkan sengketa dan berimplikasi pada pembatalan atau koreksi terhadap produk administrasi pertanahan.⁶²

Akibat tersebut juga dapat menimbulkan pertanggungjawaban hukum bagi Kantor Pertanahan sesuai dengan bentuk kesalahan dan kerugian yang ditimbulkan. Dalam ranah administrasi dapat dikenakan sanksi terhadap pejabat yang bertanggung jawab, sedangkan kerugian akibat kesalahan atau kelalaian dapat menjadi dasar pertanggungjawaban perdata berdasarkan Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPerdata.⁶³ Oleh karena itu, penerapan asas aman

⁵⁵ Ningsih, Saptanno, and Lekipouw, "Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda."

⁵⁶ Thiong'o, *Land Disputes and the Consequences on Socio-Economic Activities of Households in Chiakariga Ward, Tharaka Nithi County, Kenya*.

⁵⁷ Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁵⁸ Grey, "Proses Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 72/G/2018/PTUN.BDG)."

⁵⁹ Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Kepala Badan Pertanahan Nasional.

⁶⁰ Ramadani, Pujiwati, and Rukmana, "Legal Protection for Buyers Against Cancellation of the Certificate of Land Rights Due to Administrative Defects."

⁶¹ Pasal 1 Angka 1 dan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁶² Sugianto, Parmono, and Sunardi, "Responsibility of the National Land Agency Regarding Overlapping Land Ownership Certificates (A Study at the Malang City Land Office)."

⁶³ Pasal 1365 dan Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

diperlukan untuk menjaga akuntabilitas Kantor Pertanahan serta memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak.

Meskipun demikian, penerapan Asas Aman di Kantor Pertanahan Kota Medan masih menghadapi berbagai kendala. Kendala tersebut berasal dari faktor internal maupun eksternal, antara lain keterbatasan dalam proses administrasi serta kurangnya kelengkapan dan keakuratan dokumen yang disampaikan oleh masyarakat.⁶⁴

4. Kesimpulan

Pengaturan hukum mengenai penerapan Asas Aman dalam proses pendaftaran tanah pertama kali di Indonesia telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 2 beserta penjelasannya, yang menempatkan Asas Aman sebagai salah satu asas dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Asas tersebut menghendaki penyelenggaraan pendaftaran tanah secara teliti dan cermat untuk menjamin kesesuaian data fisik dan data yuridis sebagai dasar penerbitan sertifikat, sehingga memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak.

Penerapan Asas Aman oleh Kantor Pertanahan Kota Medan dalam proses pendaftaran tanah pertama kali pada dasarnya telah dilaksanakan melalui pemeriksaan dan pencocokan data fisik dan data yuridis, verifikasi dan validasi dokumen, pengumuman data, serta pengawasan terhadap tahapan pendaftaran. Persyaratan yang belum lengkap atau tidak sesuai menjadi dasar untuk menunda proses sampai dilakukan pemenuhan atau perbaikan, sebagaimana diatur dalam PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999.

Tidak diterapkannya Asas Aman dapat menimbulkan ketidaksesuaian data atau cacat administrasi yang berpotensi menyebabkan tumpang tindih hak, sertifikat ganda, serta menjadi dasar koreksi, perbaikan, atau pembatalan sertifikat sesuai ketentuan hukum. Terhadap Kantor Pertanahan, konsekuensi hukumnya bergantung pada bentuk dan tingkat kesalahan dalam pelaksanaan administrasi pertanahan serta akibat yang ditimbulkan; karena itu, kesalahan administrasi tidak serta-merta melahirkan pertanggungjawaban perdata tanpa terpenuhinya dasar hukum dan unsur pertanggungjawaban yang relevan.

Penelitian ini berkontribusi dengan menempatkan Asas Aman sebagai standar kehati-hatian dalam proses pendaftaran tanah pertama kali, khususnya untuk memastikan keterandalan data fisik dan yuridis sebelum sertifikat diterbitkan. Keterbatasan penelitian terletak pada fokus empiris di Kantor Pertanahan Kota Medan dan keterbatasan akses terhadap sebagian data internal, sehingga temuan belum dapat menggambarkan variasi penerapan Asas Aman pada wilayah lain. Penelitian selanjutnya disarankan mengembangkan kajian komparatif pada beberapa Kantor Pertanahan serta menguji efektivitas mekanisme pengendalian internal dalam mencegah kesalahan administrasi dan memperkuat perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah.

Funding

This research received no specific funding from any public, commercial, or not-for-profit funding agency.

Conflicts of Interest

The author declares that there are no conflicts of interest, whether financial, personal, or professional, that could have influenced the objectivity, research process, data analysis, or

⁶⁴ Wawancara dengan Penata Pertanahan Ahli Pertama Kantor Pertanahan Kota Medan.

preparation of this manuscript.

Author Contributions

Afika Yusnitia Harahap: Conceptualization, Methodology, Investigation, Data Curation, Formal Analysis, Writing – Original Draft, and Visualization.

Muhammad Yamin Lubis: Supervision, Conceptualization, Methodology, and Writing – Review & Editing.

Rosnidar Sembiring: Supervision, Conceptualization, Methodology, and Writing – Review & Editing.

Statement of the Use of AI

In preparing this manuscript, the authors used artificial intelligence (AI)-based tools to assist with language editing, grammar checking, and improving the clarity and readability of the manuscript. The AI tools were not used to generate research data, conduct data analysis, or determine the research findings and conclusions. The authors remain fully responsible for the accuracy, originality, interpretation, and final content of the manuscript and have carefully reviewed and verified all AI-assisted revisions.

Referensi

- Babalola, Kehinde Hassan, Simon Hull, and Jennifer Whittal. "Alignment of the Legal and Institutional Framework of Ekiti State Land Administration against the Fit-for-Purpose Land Administration Framework Principles." *Survey Review* 57, no. 403 (2025): 356–373. <https://doi.org/10.1080/00396265.2025.2450906>.
- Biraro, Mireille, Jaap Zevenbergen, and Berhanu Kefale Alemie. "Good Practices in Updating Land Information Systems That Used Unconventional Approaches in Systematic Land Registration." *Land* 10, no. 4 (2021): 437. <https://doi.org/10.3390/land10040437>.
- Cui, Y., C. Li, and Y. Jiang. "The Role of Procedural Fairness: Land Titling Programs and Agricultural Investment in China." *Land* 13, no. 9 (2024): 1459. <https://doi.org/10.3390/land13091459>.
- De la O Campos, Ana Paula, Fabrice Edouard, and Marta Ruiz Salvago. "Effects of Land Titling on Household Tenure Security and Investments: Evidence from Nicaragua." *Land Use Policy* 126 (2023): 106547. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106547>.
- Fayyad, Mahmoud, and Abdel Raouf Al-Sinnawi. "Challenges of Sporadic Land Registration in Palestine." *Land Use Policy* 131 (2023): 106723. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106723>.
- Flower, Benjamin C. R., Piyal Ganepola, Srinivasa Popuri, and Jan Turkstra. "Securing Tenure for Conflict-Affected Populations: A Case Study of Land Titling and Fit-for-Purpose Land Administration in Post-Conflict Sri Lanka." *Land Use Policy* 125 (2023): 106438. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106438>.
- Grey, Andrew. "Proses Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 72/G/2018/PTUN.BDG)." *Indonesian Notary* 2, no. 2 (2020): Article 2.
- Guntur, I G. Nyoman, Widhiana H. Puri, Lintang Titis Sabrina, Rakhmat Riyadi, Sudibyanung, Rosye Villanova Christine, Agung Nugroho Bimasena, et al. *Menuju Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang Berkelanjutan dan Berkeadilan*. Yogyakarta: STPN Press, 2022.
- Herdarezki, Nadila Maysila. "Sistem Publikasi Tanah Positif (Terobosan Mewujudkan

- Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah)." *Jurnal Pertanahan* 11, no. 2 (2021). <https://doi.org/10.53686/jp.v11i2.88>.
- Herdiani, Devina, and Frency Siska. "Penerapan Asas Aman dalam Proses Pendaftaran Tanah untuk Mencegah Penerbitan Sertifikat Ganda." *Bandung Conference Series: Law Studies* 5, no. 1 (2025): 161–168. <https://doi.org/10.29313/bcsls.v5i1.15969>.
- Ikhsan, Edy, Mahmud Siregar, Robert, and Kenny Jesica. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum: Buku Ajar di Era Digital*. Medan: USU Press, 2025.
- Is, Muhamad Sadi, Khalisah Hayatuddin, and Suharyono. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2022.
- Isnaini, and Anggreni A. Lubis. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Medan: CV Pustaka Prima, 2022.
- Isnandar, Nandang, and Hadi Arnowo. *Prinsip dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Indonesia*. Banyumas: SIP Publishing, 2021.
- Lestari, Wiwik Diah, and Meta Indah Budhianti. "Penyimpangan Asas Aman dalam Pendaftaran Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi." *Reformasi Hukum Trisakti* 4, no. 5 (2022): 1163–1176. <https://doi.org/10.25105/refor.v4i5.15101>.
- Lubis, Muhammad Yamin, and Abdul Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Edisi Revisi. Bandung: Mandar Maju, 2012.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Edisi revisi, cetakan ke-16. Jakarta: Kencana, 2021.
- Malaka, Zuman. "Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam." *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam* 21, no. 1 (2018): 101–124. <https://doi.org/10.15642/alqanun.2018.21.1.101-124>.
- Mbulang, Maria Febrianti Nena. "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Pendaftaran Hak Milik atas Tanah sebagai Upaya Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Nagekeo Provinsi Nusa Tenggara Timur." S1 thesis, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2025.
- Metaferia, M. T., R. M. Bennett, B. K. Alemie, and M. Koeva. "Fit-for-Purpose Land Administration and the Framework for Effective Land Administration: Synthesis of Contemporary Experiences." *Land* 12, no. 1 (2023): 58. <https://doi.org/10.3390/land12010058>.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Napitupulu, Diana R. W. *Pendaftaran Tanah: Pensertifikatan Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Jakarta: UKI Press, 2022.
- Ningsih, Nifantri Mulya, Marthinus Johannes Saptanno, and Sherlock Halmes Lekipiouw. "Pertanggungjawaban Hukum Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda." *TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 5 (2022): 532–538. <https://doi.org/10.47268/tatohi.v2i5.1116>.
- Paunescu, Vlad, Alexandru-Iulian Iliescu, Tudor Salagean, Elemer-Emanuel Şuba, and Mircea-Emil Nap. "An Analysis of Strategic Goals and Public Procurement Strategy Regarding the Implementation of the National Program for Land Registration in Romania." *Land Use Policy* 146 (2024): 107334. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2024.107334>.
- Pasal 1 Angka 1 dan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009.
- Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Pasal 6 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah.
- Pasal 8 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
- Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Pasal 1365 dan Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Pratama, M. Brilian. *Implementasi Prinsip Kehati-Hatian Notaris dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta*. Tesis, Universitas Sriwijaya, 2021.
- Prawira, Tamara Adi. *Analisis Yuridis Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) Bagi Pejabat Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Derivatif di Atas Tanah Sengketa (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1393 K/PDT/2)*. Universitas Pelita Harapan, 2021.
- Prayogi, Yoedi, Marlina, and Danialsyah. "Analisis Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi di Kantor Pertanahan Kota Medan)." *Jurnal Meta Hukum* 2, no. 1 (2023): 32–47.
- Putra, Reza Andriansyah, and Atik Winanti. "Urgensi dan Kendala dalam Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023." *Jurnal USM Law Review* 7, no. 2 (2024): 835–852. <https://doi.org/10.26623/julr.v7i2.9178>.
- Ramadani, Moch Januar, Yani Pujiwati, and Yenni Yunithawati Rukmana. "Legal Protection for Buyers Against Cancellation of the Certificate of Land Rights Due to Administrative Defects." *Alauddin Law Development Journal* 6, no. 2 (2024): 232–240. <https://doi.org/10.24252/aldev.v6i2.44030>.
- Safitri, Fina Ayu, Lita Tyesta ALW, and Anggita Doramia Lumbanraja. "Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang." *Notarius* 13, no. 2 (2020): 788–802. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31167>.
- Salim, Muhammad Aznur Awal, Baso Mading, and Zulkifli Makkawaru. "Analisis Penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pengembangan Kawasan Perumahan di Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros." *Clavia: Journal of Law* 21, no. 3 (2023): 458–474. <https://doi.org/10.56326/clavia.v21i3.4019>.
- Santoso, Aris Prio Agus. *Pengantar Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2025.
- Soekanto, Soerjono, and Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Depok: Rajawali Pers, 2019.
- Sugianto, Muhamad Irwan, Budi Parmono, and Sunardi Sunardi. "Responsibility of the National Land Agency Regarding Overlapping Land Ownership Certificates (A Study at

- the Malang City Land Office)." *Eduvest—Journal of Universal Studies* 5, no. 11 (2025): 13259–13272. <https://doi.org/10.59188/eduvest.v5i11.52090>.
- Sumarja, FX. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandar Lampung: Penerbit Universitas Lampung, 2010.
- Thiong'o, Samuel Kabir. *Land Disputes and the Consequences on Socio-Economic Activities of Households in Chiakariga Ward, Tharaka Nithi County, Kenya*. Master's thesis, Kenyatta University, 2025.
- Wawancara dengan Penata Pertanahan Ahli Pertama Kantor Pertanahan Kota Medan.
- Yamin, Muhammad, and Zaidar. *Hukum Agraria Nasional*. Medan: USU Press, 2024.
- Yuliana. "Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi dan Putusan Pengadilan di Kabupaten Lombok Timur." *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 2 (2023): 2031–2044. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i2.3927>.
- Zahra, Mutia, and Ery Agus Priyono. "Kepastian Hukum Atas Status Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria." *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum* 9, no. 1 (2025): 131–146. <https://doi.org/10.24269/lis.v9i1.10973>.