



Relevansi Putusan Perdata Inkracht Sebagai Dasar Pembatalan Sertipikat Hak Milik Analisis Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.BL Fauzi Iswari & Dwi

Alya Aqeela¹, Toto Andri Puspito²

Dwi Alya Aqeela¹, & Toto Andri Puspito²

Universitas Islam Negeri Jurai Siwo Lampung

Email: alyaaqeela08@gmail.com, totoandri@metrouniv.ac.id

Abstract

*Although the issuance of land certificates by the National Land Agency (BPN) is philosophically oriented as an instrument guaranteeing legal certainty, the manifestation of disputes in the field remains common due to indications of procedural and substantive defects that have implications for the emergence of lawsuits in the State Administrative Court (PTUN). The urgency of this study is focused on analyzing the existence of civil decisions that have permanent legal force (*inkracht van gewijsde*) as material evidence of substantive defects in state administrative disputes, while simultaneously evaluating the crystallization of the principles of accuracy and the principle of legal certainty in land administrative actions. Using a normative juridical method through the common thread of the legislative, conceptual, and case jurisprudence approaches, the analytical tool of this research is based on Gustav Radbruch's theory of legal certainty, the theory of authority, and the General Principles of Good Governance (AAUPB). Scientific findings confirm that *inkracht* civil decisions hold crucial evidentiary value in constructing arguments for substantive defects in certificates. Consequently, ignoring the principle of due diligence not only reduces the essence of legal certainty, but also becomes a valid legal basis for canceling state administrative decisions in the agrarian sector.*

Keywords: legal problems; asset returns; corruption crime

Keywords: Land Certificate; Legal Certainty; Principle of Prudence; Final and Binding Judgment; State Administrative Dispute

Abstrak

*Meskipun penerbitan sertipikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) secara filosofis diorientasikan sebagai instrumen penjamin kepastian hukum, manifestasi sengketa di lapangan tetap jamak terjadi akibat indikasi cacat prosedur maupun substansi yang berimplikasi pada munculnya gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Urgensi studi ini difokuskan untuk menganalisis eksistensi putusan perdata yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sebagai alat bukti material atas cacat substansi dalam sengketa administrasi negara, sekaligus mengevaluasi kristalisasi asas kecermatan dan asas kepastian hukum pada tindakan tata usaha pertanahan. Menggunakan metode yuridis normatif melalui benang merah pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan yurisprudensi kasus, pisau analisis penelitian ini disandarkan pada teori kepastian hukum Gustav Radbruch, teori kewenangan, serta Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB). Temuan ilmiah mengonfirmasi bahwa putusan perdata *inkracht* memegang nilai pembuktian krusial dalam mengonstruksi dalil cacat substansi sertipikat. Konsekuensinya, pengabaian terhadap asas kecermatan tidak hanya mereduksi esensi kepastian hukum, tetapi juga menjadi landasan yuridis yang valid untuk membatalkan keputusan tata usaha negara di sektor agraria.*

Kata Kunci: Sertipikat Tanah; Kepastian Hukum; Asas Kecermatan; Putusan Inkracht; Sengketa Tata Usaha Negara

A. PENDAHULUAN

Kontekstualisasi regulasi pertanahan di Indonesia secara historis bersumber dari era kolonialisme, di mana kodifikasi hukum agraria yang diundangkan pada periode tersebut menjadi fundamen yuridis bagi penyusunan tata hukum pertanahan nasional pada masa-masa berikutnya. Dalam perjalanan sejarah hingga kini, permasalahan pertanahan semakin kompleks. Mulai dari ketidakadilan distribusi lahan, tumpang tindih sertipikat, dan persoalan lain yang tidak kalah perlunya yaitu kebijakan agraria yang tumpang tindih serta tidak konsisten.¹ Seperti yang dijelaskan Septiyanto, praktik mafia tanah, tumpang tindih regulasi, serta lemahnya komitmen penegak hukum semakin memperburuk konflik pertanahan di Indonesia.² Implikasi dari transisi hukum yang tidak sempurna tersebut meninggalkan residu persoalan yang belum tuntas.

Sedangkan di sisi lain konflik pertanahan terus meningkat, dokumentasi konsorsium reforma agraria 2020-2023 mengindikasikan jika Indonesia mengalami 901 konflik pertanahan. Dengan puncaknya pada tahun 2023 berlangsung 241 konflik yang berdampak terhadap 638.188 hektare lahan.³ Implikasinya, persengketaan agraria di Indonesia terus bertransformasi menjadi episentrum konflik yang mengalami eskalasi, baik dari segi kuantitas maupun derajat kompleksitasnya. Fenomena ini tidak hanya menginterintegrasikan dimensi keperdataan dan administratif secara simultan, tetapi juga memicu problematika struktural yang sistemik akibat dualisme penyelesaian perkara yang terfragmentasi antara Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara.⁴

Dualisme kompetensi absolut ini melahirkan sengketa yang berkepanjangan. Putusan pengadilan perdata yang memenangkan kepemilikan seseorang tidak serta-merta menggugurkan sertipikat secara administratif tanpa adanya putusan PTUN.⁵ Tanpa adanya integrasi yang jelas antara kedua aspek ini, persinggungan ini tetap muncul.⁶ Kondisi tersebut mendistorsi realisasi penuh terhadap manifestasi kepastian hukum serta proteksi hak atas tanah yang sejatinya telah diamanatkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Secara yuridis, cita-cita ini melekat pada Pasal 19 ayat (1) yang menggarisbawahi urgensi pendaftaran tanah demi menegakkan kepastian hukum, sekaligus Pasal 20 ayat (1) yang mengodifikasi hak milik sebagai hak dengan kedudukan terkuat dan terpenuh. Kendala-kendala sektoral yang timbul pada akhirnya memicu stagnasi dalam mengimplementasikan norma-norma hukum normatif tersebut secara utuh di tataran empiris.⁷

Begitu pentingnya pertanahan sehingga diatur secara jelas di dalam konstitusi Negara Kesatuan Republik Indonesia yaitu Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa: "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara

¹ Adrian Bimantara, "Politik Hukum Pertanahan Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia," *Jurnal Cahaya Hukum Nusantara* 1, no. 1 (2024): 1-10.

² A. Septiyanto, B. Prasetyo, and R. Nugroho, "Permasalahan Pertanahan Di Indonesia: Mafia Tanah, Tumpang Tindih Regulasi, Dan Lemahnya Penegakan Hukum," *Jurnal Hukum Dan Pembangunan* 53, no. 2 (2023): 145-160.

³ Sigit Pratama Maulu, Fence M Wantu, and Zamroni Abdussamad, "Urgensi Pembentukan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Agraria Dalam Upaya Optimalisasi Penyelesaian Konflik," *Politika Progresif: Jurnal Hukum, Politik Dan Humaniora* 2, no. 1 (2025): 168-84, <https://doi.org/10.62383/progres.v2i1.1326>.

⁴ Ridho Zam Yani and Sri Wahyu Handayani, "Konsep Integratif Pengadilan Khusus Agraria Sebagai Solusi Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia," *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 5 (2025): 6719-27.

⁵ Aarce Tehupeiry, "Titik Singgung Sengketa Pertanahan Di Lingkungan Peradilan Umum, Agama, Dan Tata Usaha Negara," *Jurnal Hukum Caraka Justitia* 3, no. 1 (May 2023): 16, <https://doi.org/10.30588/jhcj.v3i1.1492>.

⁶ Dewa Nyoman Gede Adi Budi Krisna and I Made Subawa, "Dualisme Kompetensi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Yang Diterbitkan Oleh BPN Dikaitkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Jurnal Kertha Negara* 7, no. 7 (2019): 1-15.

⁷ Peraturan Perundang-undangan, *Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* (Indonesia: Pemerintah Pusat, 1960).

dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.⁸ Sebagai manifestasi konkret dari amanat konstitusional, negara mengundang regulasi agraria melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pengondisian hukum ini difungsikan untuk menegakkan jaminan kepastian dalam tata cara kepemilikan dan pemberian hak atas tanah, yang berlaku secara inklusif bagi subjek hukum individu maupun entitas badan hukum.⁹

Dalam konteks ini, sertifikat hak milik (SHM) dalam hukum Indonesia merupakan dokumen administratif yang dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Sebagai KTUN, sertifikat ini memiliki daya ikat hukum dan efektivitas yang berlandaskan kepada asas *presumptio iustae causa*, yaitu asumsi bahwa setiap tindakan otoritas adalah sampai ada pembatalan oleh instansi yang berwenang. Namun, kekuatan hukum dari sertifikat tersebut tidak bersifat mutlak, karena sangat tergantung pada keabsahan data yuridis yang menjadi dasar haknya.¹⁰

Berdasarkan analisis mengenai fenomena hukum yang terjadi dalam sengketa pertanahan. Masalah utama atau celah hukum muncul akibat adanya ketidakselarasan antara putusan Pengadilan Perdata dan tindakan administrasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pembatalan suatu Akta Jual Beli (AJB) demi hukum oleh institusi peradilan perdata, yang sejatinya bertindak sebagai landasan yuridis peralihan hak atas tanah, tidak secara mutlak mengondisikan pemutakhiran status hukum Sertipikat Hak Milik (SHM) secara otomatis pada instansi pertanahan nasional. Secara substansi (hukum perdata), hak milik telah kembali kepada pemilik yang sah, namun secara administrasi (hukum tata usaha negara), sertifikat masih terdaftar atas nama pihak yang alas haknya sudah dicabut.¹¹

BPN sebagai lembaga administrasi sering menunjukkan sikap pasif dengan alasan pencabutan sertifikat memerlukan prosedur permohonan baru yang rumit atau bahkan harus menunggu Keputusan Tata Usaha Negara. Sikap BPN yang pasif menciptakan ketidakpastian hukum yang signifikan bagi pemilik yang sah. Meskipun berhasil dalam persidangan perdata, pemilik asli tidak menguasai haknya, sebab sertifikat yang sah tetap terdaftar atas nama orang lain. Situasi hukum ini memaksa pemilik asli untuk melakukan tindakan hukum berulang yaitu mengajukan gugatan perdata untuk membatalkan AJB dan selanjutnya mengajukan gugatan administrasi (PTUN) untuk mencabut sertifikat.¹²

Akibatnya, prinsip peradilan yang sederhana, cepat, serta murah tidak terpenuhi, sementara perlindungan hukum terhadap hak milik warga negara terabaikan karena lambatnya tanggapan dari administrasi negara yang seharusnya menjamin kepastian dalam memperbarui data pertanahan menurut putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap.¹³ Dalam kerangka resolusi konflik agraria, eliminasi hak atas tanah diaplikasikan sebagai salah satu instrumen yuridis guna mengeksekusi tindakan hukum berupa penetapan, penghapusan, ataupun pemutusan jalinan hukum yang mengikat antara subjek hukum dengan objek tanah terkait.¹⁴

Implementasi dari prosedur pembatalan tersebut dapat dilihat pada kasus yang ada pada Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.BL bermula pada sengketa kepemilikan tanah seluas 15.940 m² di Desa Bandar Dalam, Lampung Selatan, antara Sarip (Penggugat) melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan (Tergugat). Awalnya, Sarip telah berhasil memperjuangkan haknya melalui jalur

⁸ “Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 Ayat (3)”.

⁹ Dedi Sugiyanto et al., “Kepastian Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Akibat Cacat Administratif (Legal Certainty of Cancellation of Ownership Certificate Due to Administrative Defects),” *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis* 5, no. 9 (2024): 1–21.

¹⁰ M. Lien, “Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik Yang Tanahnya Diterbitkan Kembali Sertipikat Hak Milik Atas Nama Pihak Ketiga,” *Notary Journal* 4, no. 1 (2024): 58–72.

¹¹ Elvan Agustin, Fahmi, and Irawan Harahap, “Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Melalui Putusan Pengadilan Negeri Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah,” *Collegium Studiosum Journal* 8, no. 1 (June 2025): 148–60, <https://doi.org/10.56301/csj.v8i1.1630>.

¹² Andrew Grey, “Proses Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Akta Jual Beli Yang Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan No. 72/G/2018/PTUN.BDG),” *Indonesian Notary* 2, no. 2 (2020): 112–15.

¹³ Luh Putu Henny Ekasari, “Kekuatan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Yang Berkekuatan Hukum Tetap Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan,” *Jurnal Hukum Prasada* 6, no. 1 (2019): 22–35.

¹⁴ Ni Made Noviyanti Dewi, “Analisis Yuridis Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah,” *Jurnal Ilmiah*, 2019.

peradilan perdata pada Pengadilan Negeri Kalianda secara perkara Nomor 50/Pdt.G/2021/PN.Kla. Dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) itu, Hakim menyatakan jika Akta Jual Beli (AJB) tahun 1992 yang menjadi dasar terbitnya sertifikat atas nama pihak lain (Lie Mariani) adalah cacat hukum, batal demi hukum, serta tindakan melawan hukum.

Persoalan muncul ketika kemenangan Sarip di ranah perdata tidak serta-merta diikuti dengan pembaruan data administrasi oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN). Meskipun dasar hukum peralihan haknya (AJB) sudah dinyatakan batal oleh pengadilan, BPN Lampung Selatan tetap mempertahankan keberlakuan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 22/Desa Bandar Dalam atas nama Lie Mariani. Sikap pasif BPN ini menyebabkan terjadinya ketidaksinkronan hukum, di mana secara substansi perdata tanah tersebut telah kembali menjadi hak Penggugat, namun secara administrasi negara, sertifikat tersebut masih terdaftar atas nama orang lain.

Kondisi ini memaksa Sarip menempuh upaya hukum lanjutan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandar Lampung. Langkah ini diambil karena BPN dianggap tidak menjalankan kewajiban administratifnya untuk mencabut produk hukum yang dasarnya sudah dinyatakan tidak sah oleh pengadilan perdata. Dalam persidangan di PTUN, Majelis Hakim akhirnya menggunakan instrumen SEMA Nomor 5 Tahun 2021 untuk memberikan kepastian hukum, dengan menimbang bahwa karena status kepemilikan telah diputus secara perdata, maka hambatan prosedural seperti tenggang waktu gugatan tidak boleh menghalangi hak Penggugat untuk mendapatkan sinkronisasi data pertanahan yang sah.¹⁵

Berdasarkan penjelasan diatas, menjadikan rumusan masalah masalah yang dibahas pada studi ini ialah bagaimana relevansi putusan perdata yang telah *inkracht* terhadap validitas substansi sertifikat hak milik dalam sistem peradilan tata usaha negara serta bagaimana penerapan AUPB dari majelis PTUN Bandar Lampung dalam putusan pembatalan sertifikat pada perkara Nomor 24/G/2023/PTUN.BL. studi ini memiliki tujuan untuk menganalisis dan menjelaskan bagaimana relevansi putusan perdata yang telah *inkracht* dapat mempengaruhi validitas substansi Sertipikat Hak Milik dalam kerangka sistem peradilan tata usaha negara. Serta mengkaji dan mendeskripsikan secara mendalam mengenai penerapan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), seperti asas kecermatan dan asas kepastian hukum, yang digunakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung dalam pertimbangan hukumnya untuk memutus pembatalan sertifikat pada perkara Nomor 24/G/2023/PTUN.BL.¹⁶

Urgensi penelitian ini terdapat pada pentingnya sinkronisasi dan harmonisasi peraturan hukum dari pengadilan perdata serta pengadilan tata usaha negara demi memastikan kepastian hukum atas pemilik tanah. Situasi yang mana sebuah sertifikat tetap sah secara administratif meskipun dasar haknya (seperti Akta Jual Beli) sudah disimpulkan tidak berlaku lagi dari putusan perdata yang sudah mendapatkan kekuatan hukum tetap, menciptakan situasi yang tidak menentu untuk masyarakat.

Dengan demikian, penelitian ini sangat diperlukan untuk menganalisis seberapa jauh Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.BL dapat berfungsi sebagai preseden hukum dalam menetapkan putusan perdata sebagai bukti material yang sah guna memperbaiki kesalahan administrasi di Badan Pertanahan Nasional. Selain itu, urgensi penelitian ini terletak pada pengujian implementasi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), dengan penekanan khusus pada asas kecermatan serta kepastian hukum. Kedua asas tersebut difungsikan sebagai instrumen kontrol yuridis terhadap manifestasi tindakan pejabat tata usaha negara yang bersikap pasif maupun lalai dalam mengeksekusi putusan peradilan yang telah *inkrah* sebelumnya.

Menurut temuan telaah literatur, sejumlah studi yang mempunyai objek kajian sejalan, ialah Mico Kurnia Amus dkk. (2024) Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negeri Samarinda pada Sengketa Tanah Ditinjau dari Unsur-Unsur KTUN, artikel ini mengevaluasi fungsionalitas unsur KTUN.¹⁷ Sebagai

¹⁵ "Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 24/G/2023/PTUN.BL (2023)".

¹⁶ Dwi Cahya Puspitawati et al., "Efektivitas Peran Hakim Tata Usaha Negara Dalam Melakukan Pengawasan Terhadap Legalitas Surat Keputusan Menteri Energi Dan Sumber Daya Mineral RI Nomor 8022/10/DJM.O/2019," *Innovative: Journal of Social Science Research* 3, no. 2 (2023): 815–26.

¹⁷ Mico Kurnia Amus, Siti Kotijah, and Ennos Paselle, "Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Dalam Sengketa Pertanahan Ditinjau Dari Unsur KTUN (Studi Kasus Putusan Nomor: 27/G/2020/PTUN.SMD)," *AL WASATH Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 1 (April 2024): 41–54, <https://doi.org/10.47776/alwasath.v5i1.768>.

komparasi, efektivitas Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) selaku standar evaluasi yudisial diuji dalam studi literatur oleh Sanyeto (2024). Investigasi yuridis tersebut menitikberatkan pada fungsionalisasi AAUPB, baik sebagai fundamental pengajuan gugatan maupun instrumen pertimbangan magistrat dalam memutus perkara di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN).¹⁸ Kajian literatur selanjutnya penelitian Nizar Naufal Khoiriyah (2022) Studi Analisis Tentang Penyelesaian Sengketa Tata Usaha Negara, artikel ini membedah sistem adjudikasi hukum administratif secara normatif.¹⁹

Berdasarkan penelitian tersebut, kebaharuan penelitian ini terletak pada aspek analisis yang menggabungkan kekuatan eksekusi dari putusan perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) dengan keabsahan substansi Sertipikat Hak Milik dalam konteks peradilan tata usaha negara. Studi ini secara rinci mengkaji bagaimana putusan perdata yang membatalkan alas hak (seperti AJB) harus ditanggapi oleh Hakim PTUN sebagai bukti material yang mutlak. Dengan menggunakan studi kasus Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.BL, studi ini berupaya mengisi kekosongan terkait sinkronisasi antara hukum perdata dan hukum administrasi negara, demi memastikan bahwa setiap keputusan pengadilan memiliki kekuatan eksekusi yang nyata.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini memilih jenis penelitian hukum normatif (*doctrinal research*), yang berorientasi atas inventarisasi hukum positif, penemuan asas-asas, serta doktrin hukum untuk menjawab isu hukum yang diangkat. Fokus penelitian diarahkan pada sinkronisasi antara hukum perdata serta hukum administrasi negara pada lingkup sengketa pertanahan, terutama mengenai keabsahan penerbitan sertipikat tanah sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), serta relevansi putusan perdata yang sudah berkekuatan hukum tetap terhadap validitas substansi sertipikat hak milik.²⁰

Selain itu, pendekatan penelitian yang dipilih meliputi 3 hal. Pertama, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan menelaah regulasi terkait, seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan pelaksana mengenai pendaftaran tanah. Kedua, pendekatan kasus (*case approach*) menganalisis Putusan PTUN Bandar Lampung Nomor 24/G/2023/PTUN.BL sebagai objek utama penelitian, yang dibandingkan dengan Putusan PN Kalianda Nomor 50/Pdt.G/2021/PN.Kla yang telah berkekuatan hukum tetap. Ketiga, pendekatan analitis (*analytical approach*) dalam membedah konsep dualisme kompetensi absolut antara Peradilan Umum dan PTUN serta implikasinya terhadap kepastian hukum serta asas kecermatan pada administrasi pertanahan.²¹ Sumber bahan hukum yang dipilih pada studi ini terbagi dari bahan hukum primer, berupa peraturan perundang-undangan (UUPA dan UU PTUN), putusan pengadilan (PN Kalianda Nomor 50/Pdt.G/2021/PN.Kla dan PTUN Bandar Lampung Nomor 24/G/2023/PTUN.BL), juga Surat Edaran Mahkamah Agung No.5 Tahun 2021. Eksplorasi materi dalam kajian ini turut mempergunakan bahan hukum sekunder yang bersumber dari literatur teks hukum, artikel jurnal ilmiah, laporan hasil riset, serta opinasi para yuris. Seluruh referensi tersebut diselaraskan secara komprehensif dengan kerangka teori kepastian hukum, doktrin kewenangan, sekaligus prinsip-prinsip yang terkandung dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB).²²

Teknik pengumpulan bahan hukum pada studi ini dilangsungkan dari studi pustaka (*library research*), dengan menelusuri dokumen hukum berupa salinan putusan pengadilan maupun literatur akademik yang berkorelasi dengan pembatalan sertipikat akibat cacat hukum substansi. Semua bahan hukum yang terkumpul lalu dianalisis dengan deskriptif kualitatif secara metode deduktif. Analisis dilakukan dengan mengidentifikasi fakta hukum serta pertimbangan hakim dalam putusan yang dikaji,

¹⁸ Muhammad Fath Yahuza Sanyeto, "Tinjauan Yuridis Implementasi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Sebagai Dasar Gugatan Dan Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Di PTUN," *NATIONAL JOURNAL of LAW* 8, no. 1 (October 2024), <https://doi.org/10.47313/njl.v8i1.3858>.

¹⁹ Nizar Naufal Khoiriyah, "Studi Analisis Tentang Penyelesaian Sengketa Tata Usaha Negara," *Jurnal Syntax Admiration* 3, no. 6 (June 2022): 776–85, <https://doi.org/10.46799/jsa.v3i6.443>.

²⁰ Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015).

²¹ Johnny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia Publishing, 2018).

²² Ibrahim.

menghubungkannya dengan teori-teori hukum, khususnya mengenai asas *presumptio iustae causa* serta penerapan AUPB (asas kecermatan dan kepastian hukum), dan akhirnya menarik kesimpulan mengenai relevansi putusan perdata *inkracht* terhadap validitas sertifikat di ranah hukum administrasi.

Dengan desain metodologis ini, penelitian tidak hanya memberikan kontribusi terhadap diskursus akademik mengenai sinkronisasi hukum perdata dan administrasi negara, tetapi juga menawarkan panduan praktis bagi lembaga pertanahan dalam memperkuat akuntabilitas dan kepastian hukum pada penyelesaian sengketa tanah.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kedudukan Putusan Perdata yang Telah *Inkracht* sebagai Instrumen Pembuktian Cacat Substansi dalam Sengketa TUN

Kedudukan putusan perdata yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam sistem peradilan Indonesia mengandung arti inti pada struktur pembuktian hukum, termasuk dalam sengketa Tata Usaha Negara (TUN). Putusan perdata *inkracht* ialah putusan yang telah melalui seluruh tahapan upaya hukum biasa dan tidak lagi dapat diganggu gugat, sehingga memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak. Dalam konteks sengketa sertifikat tanah, putusan perdata yang menyatakan kepemilikan atau hak atas tanah secara sah menjadi fakta hukum yang tidak dapat diabaikan oleh pejabat administrasi maupun oleh hakim TUN. Meskipun objek sengketa berbeda perdata menyangkut hubungan keperdataan, sedangkan TUN menyangkut legalitas keputusan administrasi keduanya seringkali saling berkaitan secara substansial.²³ Dalam sengketa pertanahan, sertifikat tanah diterbitkan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi keputusan tata usaha negara yang bersifat konkret, individual, serta final. Namun, apabila kemudian dalam perkara perdata terbukti bahwa dasar kepemilikan yang menjadi landasan penerbitan sertifikat tersebut cacat atau tidak sah, maka putusan perdata *inkracht* tersebut dapat menjadi instrumen pembuktian adanya cacat substansi. Artinya, sekalipun prosedur administratif tampak terpenuhi, substansi hak yang dilekatkan pada sertifikat dapat dinyatakan keliru. Cacat substansi ini berkaitan dengan kesesuaian antara fakta hukum materiil dan keputusan administratif yang diterbitkan. Putusan perdata *inkracht* memiliki kekuatan pembuktian sempurna akan segala aspek yang dengan tegas diputus darinya (*res judicata pro veritate habetur*). Maka, hakim TUN tidak menilai ulang substansi kepemilikan yang telah diputus, melainkan menjadikan putusan tersebut sebagai dasar menilai legalitas keputusan administrasi. Di sinilah putusan perdata berfungsi sebagai instrumen pembuktian cacat substansi, bukan sebagai objek sengketa, melainkan sebagai fakta hukum yang mempengaruhi keabsahan keputusan tata usaha negara.²⁴

Menurut perspektif teori kewenangan, pejabat administrasi hanya berwenang menerbitkan sertifikat sepanjang dilandaskan dari data fisik serta yuridis yang benar serta tidak disengketakan secara sah. Apabila terdapat putusan perdata *inkracht* yang menerangkan jika tanah tersebut milik pihak lain, maka keberlanjutan maupun keberlakuan sertifikat yang bertentangan dengan putusan tersebut menunjukkan adanya pelampauan atau penyalahgunaan kewenangan. Kewenangan yang berasal pada atribusi peraturan perundang-undangan tidak bisa digunakan secara sewenang-wenang tanpa memperhatikan fakta hukum yang telah dipastikan oleh pengadilan.²⁵ Meskipun sengketa perdata dan TUN berbeda kompetensi absolutnya, substansi hak yang telah diputus secara final tidak boleh dipertentangkan kembali. Hakim TUN tidak mengadili ulang kepemilikan tanah, tetapi menguji apakah keputusan administratif telah selaras dengan realitas hukum yang telah ditetapkan pengadilan perdata. Dengan demikian, fungsi putusan

²³ Lucia Setyawahyuningtyas, "Analisis Yuridis Normatif Terhadap Kebijakan Sertifikat Elektronik Dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak Tanah," *Jurnal Hukum Caraka Justitia* 5, no. 2 (November 2025): 286-97, <https://doi.org/10.30588/jhcj.v5i2.2440>.

²⁴ Aldani Alam, Joko Sriwidodo, and Anriz Nazaruddin Halim, "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pejabat PPAT Secara Online Penggunaan Aplikasi Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN)," *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2, no. 9 (September 2023): 3576-88, <https://doi.org/10.55681/sentri.v2i9.1507>.

²⁵ Helena Sumiati, Andriansah, and Bagio Kadaryanto, "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia," *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum* 7, no. 2 (December 2021): 135-45, <https://doi.org/10.33319/yume.v7i2.111>.

perdata dalam sengketa TUN adalah memperkuat pembuktian adanya cacat materiil atau cacat substansi pada objek sengketa berupa sertifikat tanah.

Kaitan dengan Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.BL terletak pada fungsi putusan perdata sebagai instrumen pembuktian cacat substansi yang bersifat absolut dan menentukan. Dalam perkara a quo, Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 50/Pdt.G/2021/PN.Kla yang membatalkan Akta Jual Beli (AJB) menjadi alas hak utama, menjadi fakta hukum materiil yang melumpuhkan validitas administratif Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 22. Majelis Hakim PTUN Bandar Lampung menerapkan prinsip *res judicata pro veritate habetur* dengan menjadikan putusan perdata itu sebagai dasar untuk menilai jika keputusan tata usaha negara yang diterbitkan dari BPN mengandung cacat substansi, karena berdiri di atas landasan hak yang telah dinyatakan tidak sah secara hukum. Lebih lanjut, integrasi ini menunjukkan bahwa keberadaan putusan perdata inkraht menciptakan kewajiban bagi pejabat administrasi untuk menyelaraskan data fisik dan yuridis sertifikat dengan realitas hukum yang baru. Ketika Badan Pertanahan Nasional (Tergugat) bersikap pasif atau lalai dalam menindaklanjuti putusan tersebut, tindakan tersebut dinilai sebagai bentuk pelanggaran terhadap Asas Kecermatan dan Asas Kepastian Hukum dalam kerangka AUPB. Maka, Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.BL menjadi manifestasi konkret dari upaya pengadilan dalam menjaga konsistensi sistem hukum, di mana PTUN hadir untuk memberikan "daya paksa" administratif agar hak perdata warga negara yang telah dipulihkan oleh peradilan umum tidak terhambat oleh hambatan administratif yang bersifat formalistik.²⁶

Dengan demikian, kedudukan putusan perdata yang telah inkraht dalam sengketa TUN bersifat strategis dan menentukan. Putusan tersebut tidak serta-merta membatalkan sertifikat, tetapi menjadi instrumen pembuktian yang kuat untuk menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara keputusan administrasi dan fakta hukum yang telah ditetapkan pengadilan.²⁷

2. Implementasi Asas Kecermatan dan Kepastian Hukum dalam Tindakan Administrasi Pertanahan

Asas kecermatan dan asas kepastian hukum ialah bagian integral antara Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) yang harus diataati dari semua pejabat administrasi negara, termasuk dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan. Dalam konteks penerbitan sertifikat tanah, kedua asas ini memiliki posisi strategis karena sertifikat ialah keputusan tata usaha negara yang berdampak langsung terhadap status hak keperdataan seseorang. Asas kecermatan menuntut adanya ketelitian, kehati-hatian, serta verifikasi menyeluruh sebelum suatu keputusan diterbitkan.²⁸ Sementara itu, asas kepastian hukum menghendaki supaya semua tindakan administrasi dilandaskan dari peraturan perundang-undangan yang jelas, prosedur yang transparan, serta hasil yang dapat diprediksi. Dalam kerangka teori kepastian hukum yang digagas Gustav Radbruch, hukum mesti menghasilkan jaminan keteraturan serta stabilitas. Oleh karena itu, administrasi pertanahan tidak boleh mengabaikan prosedur formil maupun kebenaran materiil supaya tidak menyebabkan sengketa kedepannya.²⁹

Pada perspektif teori kewenangan, semua pejabat sekedar boleh bertindak pada batas yang ditetapkan hukum. Apabila pejabat menerbitkan sertifikat tanpa mempertimbangkan adanya putusan pengadilan atau status sengketa, menjadikan perlakuan itu bisa dinilai menjadi pelampauan atau penyalahgunaan kewenangan.³⁰ Dalam konteks ini, kecermatan dan kepastian hukum saling berkaitan erat: kecermatan prosedural menjadi fondasi bagi terciptanya kepastian hukum yang substansial.³¹ Namun dalam praktik,

²⁶ PTUN Bandar Lampung, *Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 24/G/2023/PTUN.BL*.

²⁷ "Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa".

²⁸ "Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 Ayat 1".

²⁹ I Made Dermawan, "Kepastian Hukum Dan Efektifitas Pelaksanaan Terkait Kewajiban Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik Dalam Perbuatan Hukum Pengalihan Hak Atas Tanah," *Rechtsregel : Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 1 (August 2023): 1-8, <https://doi.org/10.32493/rjih.v6i1.33818>.

³⁰ Intan Hanisa, I Gusti Ketut Ayu Rachmi Handayani, and Lego Karjoko, "Implikasi Hukum Sengketa Sertifikat Ganda Terhadap Kepastian Hak Atas Tanah Dan Asas Kepastian Hukum Di Indonesia," *Jurnal Hukum Dan HAM Wara Sains* 4, no. 01 (February 2025): 144-50, <https://doi.org/10.58812/jhhws.v4i01.1844>.

³¹ Jaka Dwi Kaunang and Iin Harlina, "Kepastian Hukum Atas Peralihan Hak Atau Balik Nama Sertipikat Tanpa Hadirnya Pihak Penjual," *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's* 6, no. 1 (2022): 34-42.

masih ditemukan kasus tumpang tindih sertipikat serta penerbitan hak di atas tanah yang serupa. Kondisi ini menunjukkan lemahnya implementasi asas kecermatan pada verifikasi data serta koordinasi internal. Ketidaksesuaian dari data fisik serta data yuridis seringkali sebagai akar masalah. Seperti implementasi asas kecermatan serta asas kepastian hukum pada Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.BL menjadi titik sentral bagi Majelis Hakim untuk mengoreksi pengabaian fakta hukum materiil dari BPN. Pada perkara ini, Tergugat dinilai telah melanggar asas kecermatan karena tetap mempertahankan validitas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 22, padahal alas hak keperdataannya berupa Akta Jual Beli telah disimpulkan batal demi hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Kalianda yang sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht). Ketidakmauan pejabat administrasi untuk menyelaraskan data administratif dengan realitas yuridis tersebut menciptakan ketidakpastian hukum yang nyata bagi Penggugat, sehingga selaras dengan teori Gustav Radbruch, pengadilan hadir untuk memulihkan keteraturan dan stabilitas hukum yang terganggu akibat kelalaian administratif.

Lebih lanjut, Putusan 24/G/2023/PTUN.BL membuktikan bahwa kecermatan prosedural merupakan fondasi mutlak bagi terciptanya kepastian hukum substansial dalam tata kelola pertanahan. Hakim dalam pertimbangan hukumnya menegaskan jika semua keputusan tata usaha negara tidak boleh hanya tampak benar secara formal, tetapi harus memiliki legitimasi materiil yang sah. Dengan membatalkan sertipikat yang berdiri di atas alas hak yang cacat, Majelis Hakim PTUN Bandar Lampung menjalankan fungsi kontrol yudisial yang efektif terhadap diskresi administrasi yang pasif. Aspek tersebut mengindikasikan jika asas kecermatan bukan sekedar berperan menjadi rujukan perilaku bagi pejabat BPN, namun menjadi instrumen perlindungan pula hak konstitusional warga negara guna mencegah terjadinya tumpang tindih hak yang bersumber dari kesalahan verifikasi data yuridis di masa lalu.³² Dalam konteks sengketa tata usaha negara, pelanggaran asas kecermatan serta kepastian hukum dapat menjadi dasar pembatalan sertipikat oleh pengadilan. Hakim akan menilai apakah pejabat administrasi telah bertindak sesuai prosedur dan dalam batas kewenangannya. Apabila ditemukan ketidakcermatan yang signifikan, maka keputusan itu dapat disimpulkan batal maupun tidak sah. Hal ini menunjukkan jika asas kecermatan dan kepastian hukum memiliki implikasi yuridis yang nyata. Keberadaan mekanisme kontrol yudisial menjadi instrumen penting untuk memastikan akuntabilitas administrasi pertanahan.³³

Secara keseluruhan, implementasi asas kecermatan serta kepastian hukum pada tindakan administrasi pertanahan merupakan prasyarat utama terwujudnya sistem pertanahan yang adil dan terpercaya. Kecermatan menjamin jika semua keputusan dilandaskan dari data yang valid serta analisis yang komprehensif, sementara kepastian hukum memberikan jaminan stabilitas bagi pemegang hak. Keduanya saling melengkapi dalam membangun tata kelola pertanahan yang profesional dan akuntabel. Apabila kedua asas ini diterapkan secara konsisten oleh BPN, maka potensi sengketa pertanahan dapat diminimalisasi, dan tujuan hukum berbentuk keadilan, kemanfaatan, serta kepastian hukum seperti halnya dirumuskan oleh Radbruch dapat tercapai secara seimbang.

3. Implikasi Yuridis Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.BL terhadap Pemulihan Hak Atas Tanah Penggugat

Pemulihan hak atas tanah terhadap pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) yang sah adalah wujud tanggung jawab negara guna memastikan kepastian serta keadilan hukum dalam sektor pertanahan. Di dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, kepastian hukum menjadi prinsip dasar yang dinyatakan pada Pasal 19 UUPA.³⁴ Dalam hal ini pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum untuk pemegang hak atas tanah dan sertipikat yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) berfungsi sebagai bukti yang kuat jika individu tersebut sudah dengan sah memiliki hak atas tanah tersebut, namun meskipun sertipikat adalah bukti kepemilikan yang paling kuat hal itu tidak bersifat absolut. Sertipikat tanah bisa

³² Lollyta Julius and Rasji Rasji, "Implementation of Legal Protection for Land Rights Holders Regarding the Issuance of Duplicate Certificates: Case Study of Supreme Court Decision Number 316 K/TUN/2021," *Academia Open* 10, no. 2 (November 2025), <https://doi.org/10.21070/acopen.10.2025.12836>.

³³ Alhamid Baharudin, "Evaluasi Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Proses Sertifikasi Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buol," *At-Tanwir Law Review* 5, no. 2 (2025).

³⁴ Peraturan Perundang-undangan, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* (Indonesia: Pemerintah Pusat, 1960).

dibatalkan jika teruji jika diterbitkan secara menyalahi prosedur hukum, memiliki kesalahan administratif, maupun berdasarkan dokumen yang tidak sah.³⁵

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 24/G/2023/PTUN.BL membawa implikasi hukum yang mendasar terhadap status kepemilikan objek sengketa dan kepastian hukum bagi para pihak. Bisa dilihat pada amar Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.BL, hal ini ialah langkah penting untuk mengetahui sejauh mana kekuatan hukum keputusan ini dalam mengembalikan hak-hak penggugat yang telah dilanggar. Mengacu pada salinan putusan yang dibacakan pada tanggal 16 November 2023, Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandar Lampung memutuskan bahwa eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima, menerima gugatan Penggugat secara keseluruhan, bahwa menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 22 yang terdaftar atas nama Lie Mariani adalah batal dan mewajibkan Tergugat untuk mencabutnya.³⁶ Keputusan ini secara hukum bersifat deklaratoris artinya menetapkan status hukum (status kepemilikan), konstitutif artinya menciptakan atau menghentikan hak (pemulihan hak), dan kondemnator, artinya mengenai kewajiban membayar ganti rugi atau tindakan tertentu. Hal ini berarti tidak hanya menghapus status hukum sertipikat pihak lawan, tetapi juga memberikan perintah untuk tindakan administratif nyata kepada Kantor Pertanahan Lampung Selatan untuk melaksanakan pencabutan.³⁷

Pertama, amar putusan yang menyatakan batal Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 22/Bandar Dalam secara otomatis melumpuhkan kekuatan hukum mengikat dari dokumen tersebut, sehingga segala hak yang sebelumnya diklaim oleh Tergugat II Intervensi menjadi gugur demi hukum. Aspek tersebut termasuk konsekuensi etis antara pengaplikasian asas *contrarius actus*, di mana kegagalan validitas pada dasar penerbitan sertipikat yakni Akta Jual Beli yang telah dibatalkan dari putusan perdata mengharuskan ditariknya kembali produk tata usaha negara tersebut dari peredaran hukum. Kedua, putusan ini menciptakan kewajiban hukum bagi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan untuk melakukan tindakan rehabilitasi administrasi. Tindakan tersebut berupa pencoretan SHM Nomor 22 dari buku tanah dan register pertanahan lainnya sebagai bentuk kepatuhan terhadap perintah pengadilan. Tanpa adanya putusan PTUN ini, Penggugat akan terus terjebak dalam kondisi "stagnasi eksekusi", di mana meskipun ia telah menang di pengadilan perdata, secara administrasi ia tetap tidak bisa menguasai haknya karena sertipikat lama masih tercatat atas nama pihak lain.³⁸ Putusan PTUN ini berfungsi sebagai instrumen kunci yang membuka sumbatan administratif tersebut. Terakhir, implikasi yang paling esensial adalah pemulihan hak yang bersifat menyeluruh bagi Penggugat sebagai pemilik asal yang sah. Melalui putusan ini, kebenaran materiil yang telah diputus oleh hakim perdata akhirnya selaras dengan kebenaran formal di buku tanah. Secara sosiologis-yuridis, keberhasilan Penggugat dalam membatalkan sertipikat yang sudah terbit sejak tahun 1993 ini membuktikan bahwa sistem peradilan TUN mampu memberikan perlindungan hukum yang progresif, terutama dengan mengesampingkan hambatan tenggang waktu demi tegaknya keadilan dan kepastian hukum atas tanah milik masyarakat.³⁹

D. PENUTUP

Kesimpulan dari penelitian ini menunjukkan bahwa putusan perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) memegang posisi penting sebagai alat bukti untuk menyoroti adanya cacat substansi pada sengketa Tata Usaha Negara (TUN). Putusan perdata ini merupakan fakta hukum yang tidak bisa diabaikan oleh pejabat administrasi ataupun hakim TUN, karena memiliki fungsi untuk

³⁵ Sugeng Riyadi, "Tinjauan Yuridis Atas Upaya Pemulihan Hak Pemegang SHM Bertumpang Tindih : Kasus Putusan PN Cikarang Nomor : 285/Pdt.G/2023," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 15, no. 2 (March 2025), <https://doi.org/10.35968/jihd.v15i2.1531>.

³⁶ PTUN Bandar Lampung, *Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 24/G/2023/PTUN.BL*.

³⁷ Sangap Andrian Simanjuntak, "Tinjauan Yuridis Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," *Jurnal Kajian Konstitusi* 2, no. 1 (June 2022): 25, <https://doi.org/10.19184/jkk.v1i3.27806>.

³⁸ Amus, Kotijah, and Paselle, "Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Dalam Sengketa Pertanahan Ditinjau Dari Unsur KTUN (Studi Kasus Putusan Nomor: 27/G/2020/PTUN.SMD)."

³⁹ Amus, Kotijah, and Paselle.

memperkuat argumen mengenai ketidaksesuaian antara keputusan administrasi dengan kondisi hukum yang sebenarnya. Dalam analisis kasus Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.BL. Selain itu, penelitian ini menekankan bahwa penerapan AUPB, khususnya asas kehati-hatian serta kepastian hukum, merupakan faktor penting dalam mengevaluasi legalitas tindakan administrasi di bidang pertanahan. Tindakan BPN yang bersikap pasif atau lalai untuk menindaklanjuti putusan perdata yang membatalkan dasar hak (seperti Akta Jual Beli) dianggap sebagai pelanggaran terhadap asas kehati-hatian dan merugikan kepastian hukum untuk pemilik tanah yang sah. Implikasi hukum dari Putusan Nomor 24/G/2023/PTUN.BL adalah pemulihan hak atas tanah sepenuhnya bagi penggugat melalui pembatalan sertipikat yang cacat hukum. Putusan ini secara otomatis menghilangkan kekuatan dokumen yang terkait dan mewajibkan instansi pertanahan untuk melakukan rehabilitasi administrasi berupa penghapusan sertipikat dari registrasi tanah. Keberhasilan gugatan ini menunjukkan bahwa sistem peradilan TUN mampu memberikan perlindungan hukum yang positif dengan mengabaikan kendala prosedural, seperti batas waktu, demi tegaknya keadilan dan keselarasan antara hukum perdata dan hukum administrasi negara.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustin, Elvan, Fahmi, and Irawan Harahap. "Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Melalui Putusan Pengadilan Negeri Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Collegium Studiosum Journal* 8, no. 1 (June 2025): 148–60. <https://doi.org/10.56301/cs.j.v8i1.1630>.
- Alam, Aldani, Joko Sriwidodo, and Anriz Nazaruddin Halim. "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pejabat PPAT Secara Online Penggunaan Aplikasi Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN)." *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2, no. 9 (September 2023): 3576–88. <https://doi.org/10.55681/sentri.v2i9.1507>.
- Amus, Mico Kurnia, Siti Kotijah, and Ennos Paselle. "Analisis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Samarinda Dalam Sengketa Pertanahan Ditinjau Dari Unsur KTUN (Studi Kasus Putusan Nomor: 27/G/2020/PTUN.SMD)." *AL WASATH Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 1 (April 2024): 41–54. <https://doi.org/10.47776/alwasath.v5i1.768>.
- Baharudin, Alhamid. "Evaluasi Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Proses Sertifikasi Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Buol." *At-Tanwir Law Review* 5, no. 2 (2025).
- Bimantara, Adrian. "Politik Hukum Pertanahan Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia." *Jurnal Cahaya Hukum Nusantara* 1, no. 1 (2024): 1–10.
- Dermawan, I Made. "Kepastian Hukum Dan Efektifitas Pelaksanaan Terkait Kewajiban Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik Dalam Perbuatan Hukum Pengalihan Hak Atas Tanah." *Rechtsregel : Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 1 (August 2023): 1–8. <https://doi.org/10.32493/rjih.v6i1.33818>.
- Dewi, Ni Made Noviyanti. "Analisis Yuridis Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah." *Jurnal Ilmiah*, 2019.
- Ekasari, Luh Putu Henny. "Kekuatan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Yang Berkekuatan Hukum Tetap Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan." *Jurnal Hukum Prasada* 6, no. 1 (2019): 22–35.
- Grey, Andrew. "Proses Pembatalan Sertipikat 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): 112–15.
- Hanisa, Intan, I Gusti Ketut Ayu Rachmi Handayani, and Lego Karjoko. "Implikasi Hukum Sengketa Sertipikat Ganda Terhadap Kepastian Hak Atas Tanah Dan Asas Kepastian Hukum Di Indonesia." *Jurnal Hukum Dan HAM Wara Sains* 4, no. 01 (February 2025): 144–50. <https://doi.org/10.58812/jhhws.v4i01.1844>.
- Ibrahim, Johnny. *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing, 2018.

- Julius, Lollyta, and Rasji Rasji. "Implementation of Legal Protection for Land Rights Holders Regarding the Issuance of Duplicate Certificates: Case Study of Supreme Court Decision Number 316 K/TUN/2021." *Academia Open* 10, no. 2 (November 2025). <https://doi.org/10.21070/acopen.10.2025.12836>.
- Kaunang, Jaka Dwi, and Iin Harlina. "Kepastian Hukum Atas Peralihan Hak Atau Balik Nama Sertipikat Tanpa Hadirnya Pihak Penjual." *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's* 6, no. 1 (2022): 34–42.
- Krisna, Dewa Nyoman Gede Adi Budi, and I Made Subawa. "Dualisme Kompetensi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah Berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Yang Diterbitkan Oleh BPN Dikaitkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Jurnal Kertha Negara* 7, no. 7 (2019): 1–15.
- Lien, M. "Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik Yang Tanahnya Diterbitkan Kembali Sertipikat Hak Milik Atas Nama Pihak Ketiga." *Notary Journal* 4, no. 1 (2024): 58–72.
- Marryanti, Septina, and Arsan Nurrokhman. "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah: Pelajaran Dari Kekalahan Perkara (Legal Certainty of Land Rights: Lessons from Losing Land Cases in Court)." *Jurnal Pertahanan* 11, no. 2 (2021): 113–26.
- Maulu, Sigit Pratama, Fence M Wantu, and Zamroni Abdussamad. "Urgensi Pembentukan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Agraria Dalam Upaya Optimalisasi Penyelesaian Konflik." *Politika Progresif: Jurnal Hukum, Politik Dan Humaniora* 2, no. 1 (2025): 168–84. <https://doi.org/10.62383/progres.v2i1.1326>.
- Naufal Khoiriyah, Nizar. "Studi Analisis Tentang Penyelesaian Sengketa Tata Usaha Negara." *Jurnal Syntax Admiration* 3, no. 6 (June 2022): 776–85. <https://doi.org/10.46799/jsa.v3i6.443>.
- Peraturan Perundang-undangan. *Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Indonesia: Pemerintah Pusat, 1960.
- . *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 Ayat (3)*. Indonesia: Pemerintah Pusat, 1945.
- . *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 Ayat 1*. Indonesia: Pemerintah Pusat, 1945.
- . *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Indonesia: Pemerintah Pusat, 1999.
- . *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Indonesia: Pemerintah Pusat, 1960.
- PTUN Bandar Lampung. *Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung Nomor 24/G/2023/PTUN.BL*. Bandar Lampung: PTUN Bandar Lampung, 2023.
- Puspitawati, Dwi Cahya, A. N. Ramadhani, A. C. Putri, and E. T. Baranti. "Efektivitas Peran Hakim Tata Usaha Negara Dalam Melakukan Pengawasan Terhadap Legalitas Surat Keputusan Menteri Energi Dan Sumber Daya Mineral RI Nomor 8022/10/DJM.O/2019." *Innovative: Journal of Social Science Research* 3, no. 2 (2023): 815–26.
- Putri, Dian Nirmala, and Sri Wahyu Handayani. "Masifnya Sertipikat Ganda Sebagai Salah Satu Problematika Hukum Pertanahan Di Indonesia." *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 6 (2025): 9160–72.
- Riyadi, Sugeng. "Tinjauan Yuridis Atas Upaya Pemulihan Hak Pemegang SHM Bertumpang Tindih : Kasus Putusan PN Cikarang Nomor : 285/Pdt.G/2023." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 15, no. 2 (March 2025). <https://doi.org/10.35968/jihd.v15i2.1531>.

- Sanyeto, Muhammad Fath Yahuza. "Tinjauan Yuridis Implementasi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Sebagai Dasar Gugatan Dan Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Di PTUN." *NATIONAL JOURNAL of LAW* 8, no. 1 (October 2024). <https://doi.org/10.47313/njl.v8i1.3858>.
- Septiyanto, A., B. Prasetyo, and R. Nugroho. "Permasalahan Pertanahan Di Indonesia: Mafia Tanah, Tumpang Tindih Regulasi, Dan Lemahnya Penegakan Hukum." *Jurnal Hukum Dan Pembangunan* 53, no. 2 (2023): 145–160.
- Setyawahyuningtyas, Lucia. "Analisis Yuridis Normatif Terhadap Kebijakan Sertipikat Elektronik Dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak Tanah." *Jurnal Hukum Caraka Justitia* 5, no. 2 (November 2025): 286–97. <https://doi.org/10.30588/jhcj.v5i2.2440>.
- Simanjuntak, Sangap Andrian. "Tinjauan Yuridis Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Jurnal Kajian Konstitusi* 2, no. 1 (June 2022): 25. <https://doi.org/10.19184/jkk.v1i3.27806>.
- Soekanto, Soerjono, and Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015.
- Sugiyanto, Dedi, M. U. Tsani, T. M. Ramadhan, and A. S. F. Kusumah. "Kepastian Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Milik Akibat Cacat Administratif (Legal Certainty of Cancellation of Ownership Certificate Due to Administrative Defects)." *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis* 5, no. 9 (2024): 1–21.
- Sumiati, Helena, Andriansah, and Bagio Kadaryanto. "Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia." *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum* 7, no. 2 (December 2021): 135–45. <https://doi.org/10.33319/yume.v7i2.111>.
- Susanto, Dody. "Kepastian Hukum Sertipikat Tanah Elektronik Terhadap Pinjaman Yang Tidak Didaftarkan Hak Tanggungan." *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 4 (2025): 4117–27.
- Tehupeiory, Aarce. "Titik Singgung Sengketa Pertanahan Di Lingkungan Peradilan Umum, Agama, Dan Tata Usaha Negara." *Jurnal Hukum Caraka Justitia* 3, no. 1 (May 2023): 16. <https://doi.org/10.30588/jhcj.v3i1.1492>.
- Yani, Ridho Zam, and Sri Wahyu Handayani. "Konsep Integratif Pengadilan Khusus Agraria Sebagai Solusi Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Indonesia." *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 5 (2025): 6719–27.