

**PENYELESAIAN PERKARA KEPEMILIKAN TANAH BERDASARKAN
GIRIK DENGAN SERTIPIKAT HGB DI KELURAHAN CIPAYUNG,
KECAMATAN CIPAYUNG, KOTA JAKARTA TIMUR
(STUDI KASUS PUTUSAN NO. 283/G/2024/PTUN.JKT)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

LATHIFAH INDRASARI

NIT. 22314197

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

2026

ABSTRACT

This study examines land disputes involving Girik and the Right to Build Certificate an issue that remains problematic in Indonesian land law practice. The disparity in status and evidentiary weight between Girik as proof of customary land possession and the Right to Build Certificate as proof of registered title frequently gives rise to ownership conflicts and legal uncertainty. This research aims to analyze the chronology of the dispute, the legal implications of the Jakarta Administrative Court Decision No. 283/G/2024/PTUN.JKT, the factors contributing to the dispute, and the legal liability of the National Land Agency should it be proven to have issued a certificate in violation of statutory regulations regarding a court decision that has attained permanent legal force.

The research employs a qualitative method with a descriptive, normative legal approach. Data were obtained through literature reviews, analysis of laws and regulations, court rulings, and land documents, supplemented by interviews. Data analysis was conducted using the IRAC method.

The research findings indicate that: 1. The dispute originated from conflicting claims regarding rights to the same plot of land between a Girik holder and an Right to Build Certificate holder. 2. The ruling of the Jakarta Administrative Court (PTUN) in Case No. 283/G/2024/PTUN.JKT declared the lawsuit inadmissible due to a failure to meet formal requirements concerning the filing deadline. Consequently, the validity of SHGB Certificate No. 385/Cipayung remains legally recognized, and the parties have reverted to their original positions prior to the filing of the lawsuit. 3. The dispute was driven by overlapping ownership claims, unclear land history, inadequate verification of physical and legal data, and alleged administrative defects. 4. If proven to have issued a land title certificate based on a legal basis previously annulled by a final and binding court ruling, the National Land Agency may be held legally accountable specifically through the cancellation of the land title certificate if the issued certificate contravenes applicable regulations or General Principles of Good Governance (AUPB) due to administrative defects, or in order to execute a final and binding court ruling.

Keywords: *Girik, Building Use Rights Certificate, Land Dispute.*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
INTISARI.....	xiv
ABSTRACT.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	12
E. Batasan Penelitian	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Kajian Literatur	13
B. Kerangka Teoretis	20
C. Kerangka Pemikiran	32
D. Pertanyaan Penelitian	34
BAB III METODE PENELITIAN	36
A. Format Penelitian	36
B. Lokasi atau Objek Penelitian	36
C. Definisi Konseptual	37
D. Jenis dan Sumber Data	38
E. Teknik Pengumpulan Data	39
F. Teknik Analisis Data	40
G. Teknik Pengambilan Kesimpulan	40

BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	42
A. Kondisi Administratif Kota Jakarta Timur	42
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur	45
C. Gambaran Umum Lokasi Objek Sengketa	48
BAB V ANALISIS DAN UPAYA PENYELESAIAN PERKARA KEPEMILIKAN TANAH BERDASARKAN GIRIK DENGAN SHGB NO. 385/CIPAYUNG	51
A. Riwayat Tanah	51
B. Riwayat Permasalahan Sengketa Kepemilikan Tanah	52
C. Latar Belakang Putusan No. 283/G/2024/PTUN.JKT	57
D. Proses Peradilan Kasus Hukum Santosa Bratadjaja.....	66
E. Upaya Penyelesaian Perkara Kepemilikan Tanah	74
BAB VI PENUTUP	82
A. Kesimpulan	82
B. Saran	83
DAFTAR PUSTAKA.....	86
LAMPIRAN	90

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah ialah kebutuhan manusia yang sangat penting sebab segala kegiatan kehidupan berlangsung di atasnya. Manusia mempunyai keterikatan dengan tanah, baik secara langsung ataupun tidak langsung, seperti untuk tempat tinggal, mendirikan bangunan, ataupun sebagai sumber pemasukan. Pemilikan tanah berawal dari pendudukan suatu daerah yang dalam masyarakat adat dikenal sebagai tanah komunal atau milik bersama. Selain itu, tanah juga menjadi elemen utama dalam pembangunan suatu wilayah guna membiasakan diri dengan perkembangan modernisasi. Tanah, baik sebagai tempat tinggal maupun untuk usaha, akan bermanfaat yang lebih besar jika dikelola secara maksimal guna mendukung kesejahteraan manusia. Pada dasarnya, kasus permasalahan tanah selalu menjadi isu yang relevan di berbagai tempat, terutama dalam hal pembangunan (Raymond dkk., 2025).

Permasalahan terkait penguasaan dan kepemilikan tanah di Indonesia masih menyimpan berbagai masalah yang memengaruhi pengelolaan agraria saat ini. Hukum agraria nasional yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menganggap tanah sebagai aset yang diatur oleh negara untuk kepentingan umum dan kepastian hak, serta menciptakan mekanisme pendaftaran tanah sebagai alat untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik hak atas tanah.

Untuk menciptakan terjaminnya kepastian hukum terhadap hak atas tanah sebagaimana diatas, pemerintah mengatur dengan ditentukannya Pasal 19 UUPA yang menentukan dalam hal untuk menjamin adanya kepastian hukum. Pemerintah melakukan pendaftaran tanah untuk seluruh tanah yang keberadaannya di seluruh daerah di Indonesia sebagaimana menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Kemudian pengaturan lanjutan atas pasal tersebut dikeluarkan

Peraturan Pemerintah yang mengatur mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pendaftaran tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Wahari & Jayantiari, 2022).

Saat ini juga telah diterbitkan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Berkaitan mengenai kepemilikan terhadap hak atas tanah secara individual tidak hanya terbatas mempunyai saja, tetapi perlu didukung dengan bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan bukti kepemilikan hak atas tanah dapat menjadi bukti bahwa tanah yang bersangkutan benar-benar milik orang atau badan yang menguasai tanah tersebut (Tejawati, 2021).

Perubahan penggunaan tanah yang disebabkan oleh urbanisasi dan tekanan ekonomi di kawasan kota meningkatkan kemungkinan terjadinya konflik terkait hak atas tanah. Di kota-kota besar seperti Jakarta dan sekitarnya, transformasi fungsi tanah yang sejak dahulu digunakan untuk permukiman tradisional, lahan pertanian kecil, atau kepemilikan adat, namun saat ini sedang menuju penggunaan pembangunan komersial yang mendorong interaksi kuat antara pemilik tanah yang memiliki hak lama seperti Girik, Letter C, Petok D atau sejenisnya dengan pihak yang memiliki sertifikat resmi seperti HGB atau SHM. Proses ini memerlukan beberapa langkah administratif untuk mengubah dokumen kepemilikan, menjelaskan batas-batas tanah, dan melakukan pengukuran ulang. Akibatnya, konflik sering terjadi bukan hanya karena adanya klaim yang saling bertentangan, melainkan juga karena sistem administrasi yang kurang baik dan masyarakat kesulitan mengakses proses pendaftaran secara resmi.

Perubahan dalam kebijakan dan penjelasan mengenai dokumen yang tidak memiliki sertifikat menjadi isu penting saat ini. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional telah mengumumkan secara resmi bahwa berbagai dokumen hak tanah lama seperti Girik, Letter C, atau jenis lainnya tidak akan lagi berlaku mulai bulan Februari 2026. Hal ini dilakukan untuk memperbaiki

proses pendaftaran tanah secara nasional sehingga sistem pendaftaran tanah menjadi lebih tertib, akurat, dan sesuai standar hukum. Langkah tersebut juga mendorong peningkatan percepatan dalam mengubah semua dokumen lama ke dalam sistem sertifikasi yang modern sehingga setiap bidang tanah memiliki status hukum yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan dalam administrasi pertanahan. Pernyataan resmi ini menekankan pentingnya bagi pemilik lahan dan petugas di lapangan untuk memperbaharui data, melakukan pendaftaran awal atau perubahan hak, serta menyelesaikan masalah yang masih tersisa termasuk perkara yang sudah dibawa ke pengadilan.

Dalam peraturan perundang-undangan diatur bahwa bukti kuat kepemilikan atas tanah yang diakui berupa sertipikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut dengan PP Pendaftaran Tanah, diatur juga dalam Pasal 32 ayat (2) menyatakan bahwa jika dalam jangka waktu 5 tahun pihak yang merasa dirugikan atas penerbitan sertipikat tersebut tidak mengajukan keberatan atau gugatan atas terbitnya sertipikat tersebut maka pihak tersebut tidak dapat lagi mengajukan gugatan maupun keberatan. (Gemilang, 2023).

Pada praktik agraria di Indonesia, sengketa kepemilikan tanah masih sangat umum, terutama di kawasan perkotaan seperti di wilayah Kecamatan Cipayung, Kota Jakarta Timur. Proses urbanisasi yang cepat dapat mempercepat perubahan penggunaan lahan di mana banyak lahan yang sebelumnya dikuasai secara adat atau berdasarkan atas hak lama seperti Girik, Letter C, dan sejenisnya dialihkan statusnya menjadi hak yang lebih resmi yaitu menjadi Hak Guna Bangunan (HGB). Hal ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pencatatan tanah dan pendaftaran hak masih mengalami berbagai tantangan teknis dan administratif yang berpengaruh pada kepastian hukum yang diterima masyarakat, sehingga menimbulkan potensi munculnya sengketa kepemilikan yang berlarut-larut.

Hal ini sebagaimana kasus yang terjadi pada tahun 2000, kasus sengketa pertanahan yang terjadi di Kelurahan Cipayung, Jakarta Timur. Kasus ini berkaitan

dengan tumpang tindih hak atas tanah adat dan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) oleh instansi pemerintah. Sengketa ini berakar dari tanah adat seluas 34.804 m² yang tercatat dalam Girik C.343 Persil 21 S.III atas nama almarhumah Miot binti Miah. Tanah tersebut secara turun-temurun diwariskan kepada ahli warisnya, yaitu Nisin bin Senan, Nimah binti Senan, Maun bin Senan, Nyai binti Senan, Toin bin Senan, Eno binti Senan, dan Minah binti Senan.

Dalam praktik hukum agraria Indonesia, Girik atau petuk pajak bumi berfungsi sebagai bukti administratif dan fisik atas penguasaan tanah yang sudah ada sebelum diberlakukannya sistem pendaftaran tanah secara resmi berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Walaupun Girik bukan merupakan bukti hak milik yang kuat seperti sertipikat, namun tetap diakui secara hukum sebagai alat bukti penguasaan yang sah, selama dapat dibuktikan adanya penguasaan fisik yang nyata dan pembayaran pajak tanah secara berkelanjutan. Hal ini sejalan dengan Pasal 3 UUPA yang mengakui keberadaan hak ulayat dan hak-hak serupa dari masyarakat hukum adat, serta Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan bahwa bukti tertulis seperti Girik dapat dijadikan dasar pembuktian hak atas tanah apabila disertai keterangan dari saksi dan pernyataan penguasaan fisik tanah secara benar.

Pada tahun 2000, terjadi peralihan hak melalui proses jual beli antara ahli waris almarhumah Miot binti Miah dengan Santosa Brata Djaja. Proses ini dilengkapi dengan surat kuasa yang ditandatangani pada tanggal 26 April 2000 yang memberikan kepada Santosa Brata Djaja untuk mengurus semua hal administrasi dan peralihan hak atas tanah tersebut. Berdasarkan hukum perdata Indonesia, akta pengikatan jual beli memiliki daya hukum sebagai bukti perjanjian yang dilakukan sebelum akta jual beli resmi dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Hal ini menunjukkan bahwa Santosa Brata Djaja memiliki posisi hukum (*legal standing*) yang sah sebagai pemilik tanah tersebut.

Namun, masalah muncul empat tahun kemudian ketika Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memberikan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) Nomor 514/-1.711.5 tahun 2004 kepada PT Bina Kualita Teknik. SIPPT tersebut memberikan hak untuk menggunakan sebagian tanah yang sebenarnya sudah dimiliki oleh pihak lain, yaitu Santosa Brata Djaja, berdasarkan perjanjian jual beli tahun 2000. Penerbitan izin tersebut memunculkan konflik yuridis antara hak adat yang belum terdaftar dengan kebijakan pemerintah yang menganggap tanah tersebut sebagai tanah negara yang dapat diberikan izin pemanfaatan kepada pihak ketiga.

SIPPT yang diterbitkan kepada PT Bina Kualita Teknik kemudian menjadi objek gugatan di pengadilan. Berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), izin tersebut dinyatakan batal demi hukum karena bertentangan dengan asas kepastian hukum dan hak-hak masyarakat adat yang telah menguasai tanah secara turun-temurun. Putusan ini memperkuat asas kepastian hukum sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 ayat (3) UUPA, yang menegaskan bahwa seluruh hak atas tanah dilindungi dengan adanya pendaftaran tanah. Meskipun demikian, pada tahun 2011, Kantor Pertanahan Jakarta Timur tetap menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dengan nomor 385/Cipayung atas nama PT Bina Kualita Teknik berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta No. 100/HGB/BPN.31/2011.

Tindakan pejabat BPN tersebut melanggar Pasal 52 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, karena melarang pejabat mengambil keputusan yang bertentangan dengan aturan hukum atau putusan pengadilan. Oleh karena itu, tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai tindakan yang melanggar hukum yang dilakukan oleh penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*) seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi bahwa setiap tindakan yang melanggar hukum yang menyebabkan kerugian bagi orang lain wajib melakukan ganti kerugian tersebut. Tindakan ini

juga melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB), terutama asas kepastian hukum, asas kecermatan, dan asas tidak menyalahgunakan wewenang.

Selanjutnya, muncul dugaan bahwa penerbitan SHGB tersebut menggunakan dokumen palsu berupa akta penyelesaian kewajiban dan pernyataan fiktif yang menyebutkan seolah-olah PT Bina Kualita Teknik telah membayar kompensasi sebesar Rp 4,5 miliar kepada penggugat. Padahal, menurut fakta hukum yang terungkap, pembayaran tersebut tidak pernah dilakukan. Fakta ini memenuhi unsur tindak pidana pemalsuan dokumen sebagaimana diatur dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP, yang menyebutkan bahwa barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat dengan maksud untuk menggunakan seolah-olah benar, dapat dihukum penjara maksimal enam tahun. Dugaan pemalsuan ini memperluas perkara ke ranah pidana yang melibatkan oknum pejabat publik.

Indikasi adanya kolusi antara pihak swasta dan pejabat BPN dalam penerbitan sertifikat juga melanggar Pasal 3 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, yang mengatur bahwa penyalahgunaan wewenang oleh pejabat negara untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain merupakan tindak pidana korupsi. Dalam hal ini, proses verifikasi dan validasi administrasi pertanahan yang seharusnya dilakukan secara transparan telah diabaikan demi kepentingan tertentu.

Sertifikat HGB Nomor 385/Cipayung yang dikeluarkan dengan cara yang tidak benar secara hukum kemudian dijual kepada PT Sayana Integra Properti melalui proses jual beli. Pergeseran kepemilikan ini memperumit sengketa, karena dalam hukum pertanahan Indonesia, prinsip "*nemo plus juris*" berlaku, yakni seseorang tidak dapat mengalihkan hak lebih dari yang ia miliki. Asas ini melindungi pemilik sah untuk memastikan orang yang menjual atau memberikan barang tidak bisa memberikan hak atas barang yang bukan miliknya. Prinsip ini diakui dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 476 K/Sip/1973, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada dokumen yang cacat hukum batal demi hukum. Artinya, jika sertifikat tersebut yang dikeluarkan

kepada PT Bina Kualita Teknik tidak sah secara hukum, maka peralihan hak kepada PT Sayana Integra Properti juga tidak sah secara hukum.

Pada bulan Mei 2024, Santosa Brata Djaja mendapatkan salinan fisik dari keputusan BPN yang menjadi dasar untuk diterbitkannya SHGB tersebut. Setelah melakukan penelitian hukum dan mendapatkan dokumen resmi, ia mengajukan perkaranya ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta. Berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, keputusan BPN masuk dalam kategori Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dapat digugat jika mengakibatkan kerugian bagi seseorang. Oleh karena itu, gugatan yang diajukan oleh Santosa memiliki dasar hukum yang kuat untuk menilai apakah keputusan administratif tersebut sah. Gugatan ini menyoroti pelanggaran terhadap asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB) sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Asas-asas tersebut mencakup asas kepastian hukum, ketidakberpihakan, kecermatan, dan tidak menyalahgunakan wewenang. Dengan demikian, tindakan BPN yang mengeluarkan sertifikat tanpa melakukan verifikasi yuridis dan fisik melanggar asas pemerintahan yang baik dan dapat dibatalkan secara hukum.

Selain itu, Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa sertifikat yang diterbitkan dengan data tidak benar atau tanpa niat baik dapat dibatalkan melalui pengadilan. Sertifikat HGB No. 385/Cipayung tidak sah secara hukum karena dibuat berdasarkan dokumen palsu dan tidak memiliki dasar kepemilikan yang sah. Oleh karena itu, tindakan pembatalan sertifikat oleh PTUN merupakan langkah yang sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Kemudian, Santosa Brata Djaja berhak menuntut ganti rugi atas kerugian materiil dan immateriil sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melawan Hukum, karena akibat penerbitan sertifikat yang tidak sah tersebut, ia kehilangan hak ekonomi atas tanah yang telah dikuasai secara sah. Dalam hukum pidana, pihak-pihak yang

terlibat dalam pemalsuan dokumen dan penyalahgunaan wewenang dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 263 KUHP tentang Pemalsuan Surat dan Pasal 421 KUHP tentang Penyalahgunaan Wewenang oleh pejabat publik.

Kasus ini menunjukkan adanya indikasi maladministrasi dalam sistem pelayanan pertanahan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Maladministrasi ini dapat terjadi dalam bentuk perlindungan yang tidak tepat, mengabaikan kewajiban hukum, ketidakcermatan dalam verifikasi data yuridis dan fisik, serta memberikan keputusan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maupun putusan pengadilan yang sudah sah secara hukum. Tindakan semacam ini bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia, yang mendefinisikan maladministrasi sebagai perbuatan melawan hukum atau penyalahgunaan wewenang oleh penyelenggara negara yang menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Dari perspektif Putusan Mahkamah Agung Nomor 2239 K/Pdt/1989, Girik tetap diakui sebagai bukti sah kepemilikan apabila disertai penguasaan fisik dan riwayat yang jelas. Hal ini diperkuat oleh Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyebutkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan memberikan alat pembuktian yang kuat bagi pemegang hak. Oleh karena itu, negara wajib melindungi pemegang Girik yang sah dari praktik-praktik penyalahgunaan kekuasaan dalam penerbitan sertifikat baru. Dalam konteks Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 85/PUU-XI/2013, ditegaskan bahwa sertifikat bukan bukti absolut kepemilikan, melainkan alat bukti administratif yang dapat dibatalkan bila terbukti cacat hukum. Artinya, SHGB yang diterbitkan atas dasar dokumen palsu dapat dibatalkan secara hukum tanpa mengurangi hak penguasaan fisik yang sah oleh pemilik asal.

Kasus ini memiliki dampak yang luas terhadap reformasi kebijakan pertanahan nasional, khususnya dalam pengawasan penerbitan sertifikat dan digitalisasi data pertanahan. Berdasarkan Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), pemerintah

diharuskan menjamin validitas data dan mencegah duplikasi sertipikat. Implementasi digitalisasi data tanah perlu diperkuat untuk mencegah kasus serupa di masa depan. Di sisi lain, masyarakat juga perlu mendapatkan edukasi hukum tentang pentingnya pendaftaran tanah sebagai upaya memperoleh kepastian hukum. Banyak kasus tanah adat yang kemudian berujung pada konflik karena pemiliknya tidak segera mendaftarkan haknya sesuai dengan ketentuan UUPA. Apabila pengadilan kelak memutuskan bahwa penerbitan SHGB Nomor 385/Cipayung cacat hukum, maka BPN berkewajiban membatalkan sertipikat tersebut dan mengembalikan status tanah kepada penggugat. Langkah ini tidak hanya memulihkan hak hukum penggugat, melainkan juga menjadi contoh penting bagi penegakan prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam bidang pertanahan.

Sebagaimana penelitian yang dilakukan oleh Butar Butar dan Setyorini (2025), menjelaskan bahwa masalah sengketa lahan sering muncul karena adanya tumpang tindih dalam kepemilikan tanah yang didasarkan pada dua dokumen girik berbeda. Penelitian ini menunjukkan bahwa ketidakteraturan dalam administrasi desa dan lemahnya validasi data hukum seringkali menyebabkan klaim yang sama terhadap objek tanah yang sama sehingga diperlukan analisis yang mendalam mengenai keabsahan sumber Girik, subjek hukumnya, serta kelanjutan penguasaan secara fisik. Di sisi lain, penelitian yang dilakukan oleh Jayanti dkk. (2025) mengangkat aspek lain dari masalah Girik, yakni perlindungan hukum untuk pemilik Girik ketika pihak ketiga berhasil mengeluarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah yang masih mereka kuasai. Penelitian tersebut menyebutkan bahwa meskipun Girik tidak bisa langsung digunakan sebagai bukti bahwa seseorang memiliki hak atas tanah, pemerintah tetap wajib memastikan bahwa proses pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat tidak merugikan pihak yang sudah menguasai tanah secara turun-temurun.

Selanjutnya, Pierre Raymond dkk. (2025) mengkaji tentang perlindungan hukum bagi pemegang hak dalam konflik kepemilikan tanah dan bangunan. Penelitian ini menunjukkan bahwa walaupun pemerintah sudah berusaha untuk

memperbaiki sistem administrasi pertanahan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, praktik di lapangan masih menghadapi berbagai masalah, seperti ketidakcocokan antara data fisik dan data hukum, klaim yang saling tumpang tindih, serta minimnya pengawasan dalam penerbitan dokumen terkait lahan. Regulasi tersebut dimaksudkan untuk menyederhanakan prosedur pendaftaran tanah sekaligus memberikan kepastian hukum bagi masyarakat.

Dari berbagai penelitian tersebut tidak hanya sebagai landasan pendukung, tetapi juga menunjukkan bahwa masih terdapat gap analysis yang belum diteliti. Banyak penelitian menyoroti tumpang tindih hak atas tanah antara masyarakat adat dan pemerintah akibat lemahnya sistem pendaftaran tanah nasional. Sebagian besar fokus pada ketidaksinkronan peraturan antara UUPA Nomor 5 Tahun 1960, PP Nomor 24 Tahun 1997, dan Peraturan Menteri Agraria. Namun, belum ada kajian mendalam mengenai mekanisme pertanggungjawaban hukum pejabat pertanahan di Kantor BPN ketika menerbitkan sertifikat yang bertentangan dengan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Studi mengenai hubungan antara kewenangan diskresioner pejabat dan batasan hukum administrasi pertanahan dalam kasus konkret seperti di wilayah Cipayung masih minim. Dengan adanya kesenjangan gap tersebut dapat memperkuat keyakinan peneliti bahwa pentingnya penelitian ini untuk dilakukan guna mengisi kekosongan tersebut.

Dengan demikian, penelitian yang akan dilakukan peneliti ini memiliki urgensi untuk mengkaji kasus sengketa lahan penguasaan tanah berbasis Girik dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) di Kelurahan Cipayung yang mana sering menghadapi tumpang tindih administrasi pertanahan. Berdasarkan kajian terhadap penelitian-penelitian terdahulu yang telah dilakukan, belum terdapat judul penelitian yang sama seperti pada penelitian ini yang berjudul “PENYELESAIAN PERKARA KEPEMILIKAN TANAH BERDASARKAN GIRIK DENGAN SERTIPIKAT HGB DI KELURAHAN CIPAYUNG, KECAMATAN CIPAYUNG, KOTA JAKARTA TIMUR (STUDI KASUS

PUTUSAN NO. 283/G/2024/PTUN.JKT)”. Penelitian ini menjadi penting untuk memahami bagaimana pengadilan menilai dan menyelesaikan perkara tersebut, sekaligus memberikan bukti nyata bagi upaya pembaruan kebijakan dan penguatan kepastian hukum di bidang pertanahan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang terdapat pada latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang ada pada penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana kronologis dan proses hukum terjadinya sengketa pertanahan pada kasus tersebut?
2. Apa dampak dari Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No. 283/G/2024/PTUN.JKT pada kasus perkara tersebut?
3. Apa faktor penyebab perkara penguasaan kepemilikan tanah berdasarkan Girik dengan SHGB pada kasus tersebut?
4. Bagaimana tanggung jawab hukum Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Timur apabila terbukti menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang telah dibatalkan izin dasarnya melalui putusan pengadilan yang telah *inkracht*?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan yang ada, maka tujuan dilakukannya penelitian ini, yaitu:

1. Menguraikan secara sistematis kronologis dan proses hukum terjadinya sengketa pertanahan antara Santosa Brata Djaja dengan PT Bina Kualita Teknik;
2. Mengetahui dan menjelaskan dampak hukum dari Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 283/G/2024/PTUN.JKT terhadap status tanah, keabsahan sertifikat, dan kedudukan para pihak dalam perkara tersebut;
3. Mengetahui dan menganalisis faktor-faktor penyebab terjadinya perkara penguasaan dan kepemilikan tanah antara pemegang Girik dengan pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB);

4. Menganalisis tanggung jawab hukum Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Timur apabila terbukti menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang izin dasarnya telah dibatalkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

D. Manfaat Penelitian

Ditinjau dari kegunaannya, maka kemudian penelitian ini diharapkan dapat memiliki manfaat berupa:

- a. Secara akademis, penelitian ini sebagai gambaran untuk memahami prinsip kepastian hukum, perlindungan hukum, dan keadilan bagi masyarakat dalam menyelesaikan perkara kepemilikan tanah yang melibatkan Girik dan sertifikat HGB;
- b. Secara Praktis
 - 1) Bagi masyarakat, penelitian ini dapat menjadi sumber wawasan tentang posisi hukum Girik dan sertifikat HGB, sehingga meningkatkan pemahaman akan pentingnya pengesahan hak atas tanah melalui cara resmi sesuai dengan peraturan yang berlaku;
 - 2) Bagi pemerintah, penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk memperbaiki sistem administrasi pertanahan agar lebih transparan, akuntabel, dan responsif terhadap keberadaan dokumen tradisional yang masih diakui oleh masyarakat;
 - 3) Bagi praktisi hukum, penelitian ini sebagai bahan referensi dalam merumuskan strategi penyelesaian sengketa dengan pendekatan hukum yang menyeluruh dan berkeadilan.

E. Batasan Penelitian

Agar penelitian tetap terfokus dan tidak melebar dari inti pembahasan, maka penelitian ini hanya mengkaji upaya penyelesaian perkara kepemilikan tanah yang melibatkan dua dasar pembuktian, yaitu Girik dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Pembahasan difokuskan pada kronologi kasus perkara, proses

penyelesaian perkara, serta pertimbangan hukum yang digunakan dalam Putusan No. 283/G/2024/PTUN.JKT.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat ditarik kesimpulan yaitu:

1. Kronologi dan proses hukum terjadinya sengketa berawal dari perubahan status tanah yang sebelumnya dikuasai masyarakat berdasarkan girik dan penguasaan adat menjadi tanah negara yang kemudian diberikan Hak Guna Bangunan kepada PT Bina Kualita Teknik. Penerbitan Sertipikat HGB tersebut didasarkan pada keputusan administrasi pertanahan yang kemudian menimbulkan keberatan dari pihak yang merasa masih memiliki hak atas tanah tersebut berdasarkan riwayat penguasaan sebelumnya. Sengketa berkembang melalui berbagai proses hukum, baik melalui upaya administratif, gugatan keperdataan, maupun gugatan tata usaha negara.
2. Dampak dari Putusan PTUN Jakarta No. 283/G/2024/PTUN.JKT menegaskan bahwa ketepatan waktu (*punctuality*) berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah, gugatan harus diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak saat keputusan tata usaha negara diterima atau diumumkan. Tenggang waktu tersebut dihitung sejak pihak yang merasa dirugikan mengetahui adanya keputusan tata usaha negara yang dianggap merugikan haknya. Jika berdasarkan ketentuan 10 (sepuluh) hari dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan bukan merupakan batas waktu pengajuan gugatan ke PTUN terhadap Keputusan Tata Usaha Negara. Ketentuan tersebut berkaitan dengan mekanisme upaya administratif, khususnya mengenai jangka waktu bagi pejabat atau atasan pejabat pemerintahan untuk menindaklanjuti keberatan atau banding administratif yang diajukan oleh masyarakat.

3. Faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa dalam perkara ini dipengaruhi oleh adanya perbedaan klaim hak atas bidang tanah yang sama, ketidakjelasan riwayat penguasaan tanah, lemahnya penelitian data fisik dan data yuridis dalam proses penerbitan sertifikat, serta adanya dugaan cacat administratif maupun cacat yuridis dalam proses pemberian hak atas tanah. Selain itu, perubahan status tanah menjadi tanah negara tanpa penyelesaian yang menyeluruh terhadap hak-hak pihak yang sebelumnya menguasai tanah turut menjadi penyebab utama timbulnya konflik. Faktor lain yang memperbesar sengketa adalah adanya peralihan hak dan pengembangan kawasan properti oleh pihak swasta tanpa terlebih dahulu menyelesaikan secara tuntas permasalahan hukum yang melekat pada tanah tersebut.
4. Jika Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Timur terbukti menerbitkan sertifikat hak atas tanah berdasarkan dasar hukum yang telah dibatalkan oleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, maka kantor pertanahan dapat dimintai pertanggungjawaban secara administratif dan perdata. Bentuk tanggung jawab administratif meliputi pembatalan sertifikat, pencabutan produk administrasi pertanahan, serta pelaksanaan putusan pengadilan. Selain itu, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti kerugian secara perdata. Pejabat pertanahan yang terlibat juga dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti melakukan kelalaian, penyalahgunaan wewenang, atau mengabaikan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

B. Saran

1. Kantor BPN perlu meningkatkan ketelitian dan kehati-hatian dalam proses pemeriksaan data fisik maupun data yuridis sebelum menerbitkan hak atas tanah, khususnya terhadap tanah yang memiliki riwayat penguasaan adat, girik, maupun tanah yang masih berpotensi menimbulkan sengketa. Penelitian riwayat tanah harus dilakukan secara menyeluruh dengan memperhatikan keberadaan penguasaan fisik, bukti kepemilikan lama, serta kemungkinan

adanya klaim dari pihak lain guna mencegah terjadinya tumpang tindih hak atas bidang tanah yang sama.

2. Diperlukan penguatan koordinasi antara instansi pertanahan dengan lembaga peradilan dalam pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga tidak terjadi penerbitan atau peralihan hak atas tanah yang bertentangan dengan putusan pengadilan. Selain itu, sistem administrasi pertanahan perlu didukung dengan basis data pertanahan yang terintegrasi, transparan, dan akurat agar setiap perubahan status tanah maupun proses peralihan hak dapat terpantau dengan baik dan meminimalisasi terjadinya cacat administratif maupun cacat yuridis dalam penerbitan sertipikat.
3. Masyarakat yang masih memiliki tanah berdasarkan Girik, Letter C, atau bentuk penguasaan adat lainnya perlu segera melakukan pendaftaran tanah guna memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas hak yang dimilikinya. Hal ini sejalan dengan Pasal 96 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang memberikan kesempatan penggunaan bukti penguasaan tanah lama sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah hanya dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak peraturan tersebut berlaku. Dengan berakhirnya jangka waktu pada tanggal 2 Februari 2026, Girik, Letter C, dan dokumen sejenisnya tidak lagi dapat dijadikan dasar utama dalam pendaftaran hak atas tanah sehingga pembuktian hak harus dilakukan melalui mekanisme lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan ini merupakan bentuk kebijakan hukum pemerintah untuk mempercepat pendaftaran tanah serta mewujudkan kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan nasional.
4. Perlu dilakukan pengawasan internal yang lebih ketat terhadap pejabat pertanahan guna menjamin profesionalitas, akuntabilitas, dan integritas dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan. Mengingat kewenangan pejabat pertanahan berkaitan langsung dengan kepastian hukum hak atas tanah, setiap

tindakan administrasi harus dilaksanakan secara cermat, transparan, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB). Apabila ditemukan penyalahgunaan wewenang, maladministrasi, kelalaian, atau pelanggaran prosedur yang merugikan masyarakat, perlu dilakukan pemeriksaan dan pemberian sanksi sesuai tingkat pelanggaran yang dilakukan. Pengawasan yang efektif tidak hanya berfungsi sebagai sarana penegakan yang disiplin, melainkan sebagai upaya preventif untuk mencegah terjadinya sengketa pertanahan serta meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap penyelenggaraan administrasi pertanahan di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

JURNAL

- Afifah, F., Hadi, F., & Gandryani, F. (2025). KONSEP HAK MILIK, HAK GUNA USAHA, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960. *Jurnal Ilmu Hukum Wijaya Putra*, 3(2), 115-127.
- Ananda, M. P. L. S., Budiarta, I. N. P., & Ujianti, N. M. P. (2022). Penyelesaian Sengketa Penguasaan Tanah Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan Lahan Pemerintah Daerah. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 3(2), 316-320.
- Aswim, D., Kasim, A. M., & Florita, M. (2022). Peran Pemerintah Desa dalam Menyelesaikan Sengketa Kepemilikan Tanah di Desa Ribang Kecamatan Koting Kabupaten Sikka. *CIVICUS: Pendidikan-Penelitian-Pengabdian Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 10(1), 9-13.
- Bayhaqy, R. A., Yuda, H., & Dewi, V. (2023). Strategi pemerintah daerah dalam upaya pencegahan dan penyelesaian kasus kepemilikan lahan di wilayah hukum Kecamatan Toboali Bangka Selatan. *Jurnal Legalitas*, 1(1), 25-38.
- Butar Butar, Setyorini. (2025). Tumpang Tindih Penguasaan Tanah Atas Dasar Surat Girik (Studi Putusan PN Bekasi Nomor 591/Pdt.Bth/2020/PN Bks), 7(2), 647-659.
- Dewi, N. N., & Setiasih, H. (2024). Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri Atr/Bpn Nomor 21 Tahun 2020:(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Surabaya). *DEKRIT (Jurnal Magister Ilmu Hukum)*, 67-86.
- Farhan, R. (2021). Penyelesaian sengketa kepemilikan tanah dengan hak eigendom (studi kasus sengketa yang melibatkan ahli waris keluarga am dan pt. Pj). *Indonesian Notary*, 3(2), 38.
- Gemilang, K. (2023). Analisis Hukum Penelantaran Tanah Girik dan Pembuatan Sertifikat Oleh Pihak Lain Serta Upaya Penyelesaian Sengketanya. *ALMANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 159-174.

- Huanda, B. C. (2025). Tinjauan Yuridis Konversi Tanah Bekas Hak Milik Adat Dalam Hukum Nasional: Kepastian Hukum Serta Hambatannya. *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*, 7(1), 1-15.
- Indrawati, D., Kagungan, D., & Hutagalung, S. S. (2022). Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Lahan Antara Masyarakat Lokal Pekon Sukapura Dengan Kementerian Lingkungan Hidup & Kehutanan (Studi Kasus: Kelurahan Sukapura, Kecamatan Sumberjaya, Kabupaten Lampung Barat). *Jurnal Administrativa*, 4(1), 81-90.
- Jayanti, R. F., Halim, A. N., & Kadir, T. (2025). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Girik Asal Atas Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Pihak Ketiga. *Citra Justicia: Majalah Hukum dan Dinamika Masyarakat*, 26(2), 230-251.
- Julianti, R., Soefyanto, & Yasir, M. (2021). Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Mengenai Hak Kepemilikan Atas Tanah Di Kota Jakarta Utara (Bachelor's thesis, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta). *Journal of Legal Research*, 3(4).
- Kholis, N., & Soesilo, G. B. (2023). Upaya Penyelesaian Sengketa Hak Milik atas Tanah Terhadap Kepemilikan Sertifikat Ganda di Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo. *Eksaminasi: Jurnal Hukum*, 2(3), 154-173.
- Lubis, A. P. (2023). Keabsahan Akta Penyerahan Dan Pengangkatan Anak Yang Dibuat Dihadapan Notaris (Studi Putusan Nomor: 324/Pdt/2020/PT. Mdn tanggal 14 September 2020). *Journal Law of Deli Sumatera*, 2(2).
- Meta Puspita Sari, & Wina Aprillia. (2025). Analisis Hukum Tentang Proses Litigasi Dalam Kasus Perdata di Indonesia. *Causa: Jurnal Hukum Dan Kewarganegaraan*, 11(12), 51-60.
- Mujahari, D., & Suherman, S. (2022). PEMENUHAN UNSUR PEMALSUAN GIRIK C DAN SPPT PBB YANG DILAKUKAN SECARA BERSAMASAMA. *Keadilan dan Keadilan: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 20(1), 39-52.
- Mulyana, M. (2024). Proses Penegakan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang Berkekuatan Hukum Tetap. *KEMANUSIAAN*, 2(3), 17-26.

- Raymond, P., Fitrian, A., & Hendrotriwidodo, G. (2025). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK DALAM KONFLIK KEPEMILIKAN TANAH DAN BANGUNAN. *Journal of Innovation Research and Knowledge*, 5(1), 505-514.
- Rokhim, A. (2021). PERLINDUNGAN DAN AKIBAT HUKUM TERHADAP KEBENDAAN MILIK AHLI WARIS DARI SEORANG DEBITUR YANG TELAH MENINGGAL DUNIA. *The Juris*, 5(2), 349-362.
- Roziqin, R., Ramon, F., & Rasyid, A. (2024). Penguasaan Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Dalam Pendekatan Keadilan Distributif. *Jurnal de jure*, 16(1).
- Santoso, U. (2012). Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional. *OLD WEBSITE OF JURNAL MIMBAR HUKUM*, 24(2), 275-288.
- Sari, I. (2017). Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1).
- Sitindaon, G. M., Yamin, M., Purba, H., & Lubis, A. R. (2024). KEDUDUKAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERADA DI DALAM AREAL HAK GUNA USAHA: Studi Putusan Nomor 07/PDT.G/2013/PN.TB. *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 2(6).
- Suryaningsih, S., & Zainuri, Z. (2021). Proses Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah. *Jurnal Jendela Hukum*, 8(2), 1-12.
- Tejawati, D. (2021). Asas Kepastian Hukum Dalam Kedudukan Girik Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah. *Jurnal Suara Hukum*, 3(2), 251-273.
- Tejawati, D. N. (2021). Penguasaan Hak Atas Tanah Bagi Badan Hukum Asing Di Indonesia. *Perspektif*, 26(1), 39-47.
- Ulum, H., & Wahyudi, A. (2024). Kajian Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Ditinggalkan Waktu Lama Berdasarkan Putusan Nomor: 8/Pdt.g/2023/Pn.praya. *Unizar Recht Journal (URJ)*, 3(4), 577-585.
- Wahari, N. P. D. A. W., & Jayantiari, I. G. A. M. R. (2022). Pengaturan Girik dan Implikasi Kepastian Hukum Dalam Pembuktian Hak Atas Tanah. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 19(3), 425-434.

Warsito, L. (2024). Kepemilikan Dan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia. *Jurnal Hukum Sehasen*, 10(1), 217-226. Wijaya Putra, 3(2), 115-127.

Yunus, M. (2020). ANALISIS YURIDIS TENTANG KONFLIK KEPEMILIKAN ATAS TANAH OLEH MASYARAKAT DI KAWASAN HUTAN LINDUNG DAS MANGGAR LEGAL ASSURANCE ON THE MANAGEMENT AND OWNERSHIP OF LAND RIGHTS IN THE PROTECTED FOREST AREA OF THE MANGGAR RIVER FLOW. *JURNAL PROJUDICE*, 1(2).

Zahra, Z., & Hanifah, L. (2025). Penerbitan Hak Guna Bangunan (Hgb) Di Atas Perairan (Studi Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 3/PUUVIII/2010). *Jurnal Kolaboratif Sains*, 8(6), 3515-3539.

PERATURAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

Peraturan Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

BUKU

Badan Pusat Statistik Kota Jakarta Timur. (2026). *Kota Jakarta Timur Dalam Angka 2026*. Jakarta

Harsono, B. (1997). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Edisi revisi 1997, Jilid 1: Hukum Tanah Nasional). Jakarta: Djambatan.

Moeljatno. (1994). *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana* (Edisi Baru 1994, Jilid 18). Jakarta: Bumi Aksara

Subekti, R. (1985). *Aneka Perjanjian* (Cetakan ke-9). Bandung: Alumni.

- Subekti, R., & Tjitrosudibio, R. (1992). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek): Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sugiyono. (2019). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta.