

**ANALISIS YURIDIS SERTIPIKAT TANAH YANG TERBIT DARI
DILANGGARNYA ASAS - ASAS UMUM PEMERINTAHAN
YANG BAIK OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
(Studi Kasus Putusan PTUN Surabaya NO.240/G/2022/PTUN.SBY)**

SKRIPSI

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



Disusun oleh:

DANA IZZUL ISLAM

NIT. 22313961

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

2026

ABSTRACT

This study analyzes the application of the General Principles of Good Governance in the recording of land title transfers by the National Land Agency in PTUN Surabaya Decision No. 240/G/2022/PTUN.SBY. The main issue examined is whether the issuance of the land certificate transfer complied with the principles of legal certainty, accuracy, transparency, impartiality, and good service. This research aims to assess the implementation of these principles, identify any administrative violations, and examine the legal consequences and legal remedies available to the aggrieved party. The method used is descriptive qualitative research with a juridical-empirical approach through document analysis, court decision review, and relevant field data. The findings show that the National Land Agency had examined the APHB document, inheritance statement, land book data, and the status of blockage and seizure before processing the application. At the time of submission, there was no official record of blockage, seizure, or dispute notification in the land administration system. Therefore, the Agency's action was considered administratively valid, although there was a different assessment by the court regarding substantive prudence. This study concludes that the legality of administrative action in land administration must be assessed based on authority, procedure, and the official data available when the decision was made.

Keywords: *General Principles of Good Governance, National Land Agency, Land Certificate, Legal Certainty, Land Dispute*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
KATA PENGANTAR	vii
<i>ABSTRACT</i>	ix
INTISARI	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Penelitian Terdahulu	10
B. Kerangka Teoritis.....	19
C. Kerangka Pemikiran	30
BAB III METODE PENELITIAN.....	33
A. Format Penelitian.....	33
B. Definisi Operasional	34
C. Jenis & Sumber Data	37
D. Teknik Pengumpulan Data.....	38

E. Teknik Analisis Data.....	39
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH LOKASI PENELITIAN.....	41
BAB V HASIL & PEMBAHASAN	49
A. Penerapan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Dalam Penerbitan Sertipikat Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional	49
B. Analisis Dugaan Pelanggaran AUPB Dalam Putusan PTUN Surabaya Nomor 240/G/2022/PTUN.SBY	53
C. Akibat Hukum Sertipikat Tanah yang Diterbitkan dengan Melanggar AUPB...	57
D. Upaya Hukum terhadap Sertipikat Tanah yang Diduga Melanggar AUPB	62
BAB VI PENUTUP.....	67
A. KESIMPULAN	67
B. SARAN.....	68
DAFTAR PUSTAKA	70
LAMPIRAN	75

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu elemen vital dalam kehidupan manusia karena menjadi sumber utama bagi aktivitas sosial, ekonomi, dan pembangunan. Namun, di Indonesia, tanah justru sering menjadi sumber permasalahan yang kompleks dan berkepanjangan. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor seperti ketidakaturan administrasi pertanahan, tumpang tindih kepemilikan, lemahnya penegakan hukum, serta ketimpangan penguasaan tanah. Menurut Gunawan W (2000), persoalan agraria di Indonesia memiliki akar historis yang panjang sejak masa kolonial, dimana sistem kepemilikan tanah diwariskan dalam bentuk yang tidak sepenuhnya berpihak pada rakyat. Akibatnya, hingga saat ini, konflik agraria terus terjadi antara masyarakat dengan pihak swasta maupun pemerintah, terutama di wilayah yang memiliki potensi ekonomi tinggi seperti perkebunan, pertambangan, dan kawasan industri.

Sejalan dengan kondisi tersebut, Panjaitan (2020) mengatakan bahwa permasalahan yang kerap terjadi dimasyarakat dikelompokkan menjadi 3 kelompok, diantaranya adalah kepastian hak atas tanah, monopoli kepemilikan tanah dan mengorbankan kelompok ekonomi lemah untuk penguasaan tanah. Sengketa pertanahan memang dapat dipahami sebagai bentuk perselisihan antara individu, badan hukum, maupun lembaga terkait status, kepemilikan, atau penguasaan tanah. Meskipun sering kali tampak sederhana atau tidak signifikan pada awalnya, persoalan semacam ini dapat berkembang menjadi konflik yang lebih luas apabila tidak segera diselesaikan dengan adil. Hal ini karena tanah memiliki nilai yang sangat penting, bukan hanya secara ekonomi, tetapi juga secara sosial dan emosional. Bagi sebagian orang, tanah bukan sekadar aset, melainkan bagian dari identitas, sumber penghidupan, dan simbol keberlangsungan keluarga atau komunitas. Karena nilai sosial dan emosional yang

melekat padanya, tidak jarang tanah menjadi sumber konflik, terutama dalam konteks pewarisan.

Sengketa pewarisan yang umum terjadi dalam masyarakat umumnya berkisar pada pembagian aset warisan, disebabkan oleh adanya ahli waris yang tidak memperoleh haknya secara proporsional, atau adanya sebagian ahli waris yang mendominasi penguasaan atas aset tersebut (Ilham & Suhasti, 2017). Kondisi ini sering kali menjadi pemicu timbulnya sengketa tanah yang bersifat sensitif dan kompleks, terutama ketika menyangkut hak-hak keluarga atau warisan yang memiliki nilai sejarah dan emosional tinggi. Konflik yang pada mulanya hanya berkaitan dengan pembagian hak atau kepemilikan sering berkembang menjadi perkara hukum yang melibatkan banyak pihak, termasuk pejabat administrasi pertanahan. Dalam konteks tersebut, diperlukan instrumen hukum yang mampu memberikan kepastian dan kejelasan status kepemilikan tanah bagi para pihak yang terlibat

Akta Pembagian Hak Bersama berperan sebagai salah satu instrumen hukum yang menjadi dasar bagi proses pendaftaran transisi hak kepemilikan di Kantor Pertanahan setempat. Apabila para ahli waris hanya melampirkan Surat Keterangan Waris, maka status kepemilikan atas tanah tersebut tetap sebagai kepemilikan kolektif. Sebaliknya, dengan penyertaan Akta Pembagian Hak Bersama, status kepemilikan atas tanah dapat berubah menjadi hak individu, tergantung pada perjanjian yang tercantum dalam dokumen tersebut (Ilham & Suhasti, 2017). Hal ini menunjukkan bahwa Akta Pembagian Hak Bersama memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah warisan, karena dokumen tersebut tidak hanya menjadi bukti administratif, tetapi juga mencerminkan kesepakatan para ahli waris yang sah secara hukum. Dengan adanya akta tersebut, proses pemisahan hak dapat dilakukan secara transparan dan terhindar dari potensi sengketa di kemudian hari. Selain itu, keberadaan akta ini memperkuat posisi hukum masing-masing ahli waris di hadapan lembaga pertanahan dan peradilan, sekaligus memastikan bahwa proses redistribusi hak atas tanah berlangsung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam praktiknya, pelaksanaan pembagian hak atas tanah warisan melalui Akta Pembagian Hak Bersama tidak terlepas dari peran pemerintah, khususnya pejabat pertanahan, yang berwenang melakukan verifikasi dan pendaftaran peralihan hak tersebut. Oleh karena itu, keterlibatan pemerintah dalam proses administrasi pertanahan harus senantiasa berlandaskan pada prinsip-prinsip hukum publik yang menjamin kepastian dan keadilan bagi para pihak. Setiap tindakan pemerintah harus berlandaskan pada peraturan perundang-undangan sebagai manifestasi dari asas legalitas, yang merupakan fondasi utama negara hukum. Sejak adopsi konsep *welfare state*, yang memposisikan pemerintah sebagai entitas yang bertanggung jawab atas kesejahteraan umum warga negara, pemerintah diberikan kewenangan untuk turut campur dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat guna mewujudkan kesejahteraan tersebut. Tindakan ini tidak hanya bersandar pada peraturan perundang-undangan, tetapi dalam kondisi tertentu dapat dilakukan tanpa mengacu pada peraturan tersebut, melainkan berdasarkan inisiatif sendiri. Meskipun demikian, aktivitas pemerintah dalam mengejar kesejahteraan umum harus selalu didasarkan pada asas-asas umum pemerintahan yang baik yang selanjutnya disebut AUPB (Solechan, 2019).

Hal tersebut menunjukkan bahwa kewenangan yang dimiliki pemerintah tidak bersifat absolut, melainkan harus dijalankan secara hati-hati dan proporsional agar tidak menimbulkan penyalahgunaan wewenang. Penerapan asas-asas umum pemerintahan yang baik berfungsi sebagai pedoman etis dan yuridis bagi setiap tindakan administratif, sehingga keputusan atau kebijakan yang diambil tetap sejalan dengan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan bagi masyarakat. Dengan demikian, keseimbangan antara kewenangan dan tanggung jawab menjadi kunci dalam mewujudkan pemerintahan yang berintegritas serta mencerminkan nilai-nilai negara hukum yang demokratis. Penerapan asas-asas umum pemerintahan yang baik tidak hanya relevan dalam konteks perumusan kebijakan, tetapi juga dalam praktik administrasi pertanahan, di mana keputusan pejabat publik sering kali berimplikasi langsung terhadap hak-hak keperdataan masyarakat. Salah satu contoh kasus yang mencerminkan persoalan tersebut adalah perkara antara Slamet Utomo melawan Megawati

Purnamasari dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi (BPN), yang kemudian diperiksa dan diputuskan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Surabaya melalui Putusan Nomor 240/G/2022/PTUN.SBY.

Perkara konkret antara Slamet Utomo melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi dan Megawati Purnamasari. Sengketa ini berakar dari pembagian warisan atas dua bidang tanah milik almarhum Soetjianto di Desa Rogojampi (SHM No. 2450 seluas 51 m² & SHM No. 2452 seluas 916 m²). Meskipun telah dibuat Akta Keterangan Hak Waris pada tahun 2020, pembagian secara nyata atas tanah tersebut mengalami penolakan dan perselisihan, sehingga Slamet Utomo secara resmi mendaftarkan gugatan perdata sengketa waris di Pengadilan Negeri Banyuwangi di bawah Perkara Nomor 184/Pdt.G/2022/PN.Byw pada tanggal 9 September 2022. Sidang pertama atas perkara tersebut dijadwalkan dan dilaksanakan pada 22 September 2022. Pendaftaran dan proses persidangan perdata ini secara otomatis melekatkan status *lis pendens* pada objek tanah tersebut, dan para pihak (termasuk Megawati Purnamasari selaku tergugat dan PPAT Ridwan, S.H., M.Kn.) secara hukum telah mengetahui eksistensi sengketa tersebut.

Namun, di tengah berjalannya proses peradilan perdata tersebut, tindakan hukum sepihak justru dilakukan. PPAT Ridwan tetap memberikan nomor dan tanggal pada Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), yaitu APHB Nomor 494/2022 tertanggal 21 September 2022 dan APHB Nomor 504/2022 tertanggal 28 September 2022. Berdasarkan APHB yang cacat secara substantif tersebut, Megawati Purnamasari mengajukan permohonan balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi kemudian memproses permohonan tersebut tanpa melakukan verifikasi mendalam mengenai status *lis pendens* objek tanah, dan menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa pencatatan peralihan hak (balik nama) atas nama Megawati Purnamasari yang selesai diproses pada kurun waktu 29 September 2022 hingga 5 Oktober 2022.

Slamet Utomo baru mengetahui terbitnya balik nama sertifikat tersebut pada November 2022 dan segera mengajukan keberatan administratif kepada

BPN. Karena tidak mendapatkan penyelesaian, Slamet Utomo mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Surabaya yang terdaftar sebagai Perkara Nomor 240/G/2022/PTUN.SBY. Di dalam persidangan, BPN Banyuwangi dan Megawati berunding di balik pemenuhan prosedur formal, dengan dalih bahwa pada saat permohonan balik nama diajukan, secara sistem administratif tidak terdapat catatan blokir atau sita formal pada buku tanah. Namun, Majelis Hakim PTUN Surabaya menolak pembelaan tersebut dan memutuskan untuk mengabulkan gugatan Slamet Utomo seluruhnya, menyatakan balik nama sertifikat tersebut batal atau tidak sah, serta memerintahkan BPN mengembalikan status kepemilikan ke nama semula.

Putusan PTUN Surabaya Nomor 240/G/2022/PTUN.SBY ini memiliki signifikansi teoretis yang luar biasa. Putusan tersebut merupakan salah satu putusan yang secara eksplisit menjadikan pelanggaran AUPB sebagai dasar utama pembatalan sertifikat sehingga memiliki nilai preseden akademik yang tinggi. Hakim secara progresif melakukan interpretasi hukum substantif bahwa kekosongan norma penundaan sengketa dalam PP Nomor 18 Tahun 2021 harus diisi dengan kewajiban pejabat menerapkan AUPB, khususnya Asas Kepastian Hukum, Asas Kecermatan, dan Asas Kehati-hatian. Putusan ini menegaskan pembatalan akibat hukum *ex tunc* atas produk administrasi yang mengabaikan sengketa perdata, menjadikannya model yurisprudensi penting bagi pengujian produk BPN di masa depan.

Permasalahan yang terjadi dalam sengketa antara Slamet Utomo dan Megawati Purnamasari mencerminkan persoalan klasik dalam sistem administrasi pertanahan Indonesia, di mana ketidakjelasan status hukum tanah warisan sering kali diperparah oleh lemahnya koordinasi antara para pihak yang terlibat dalam proses pendaftaran hak atas tanah. Persoalan seperti ini menunjukkan bahwa konflik agraria di Indonesia tidak hanya terjadi pada tingkat makro antara masyarakat dengan korporasi atau pemerintah, tetapi juga dalam ranah mikro, seperti peralihan hak melalui pewarisan yang melibatkan ahli waris dan pejabat pertanahan. Dalam praktiknya, pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui akta pembagian waris sering kali tidak dilakukan sesuai ketentuan, baik karena

kurangnya kehati-hatian pejabat maupun karena lemahnya verifikasi dokumen (Nurhadi, 2024). Selain itu, Wicaksono dkk., (2024) menegaskan bahwa lemahnya penerapan asas kehati-hatian serta pelanggaran terhadap Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) oleh pejabat pertanahan menjadi faktor penyebab utama munculnya konflik pertanahan yang melibatkan pejabat administrasi negara. Oleh karena itu, sengketa antara Slamet dan Megawati tidak hanya dapat dipahami sebagai persoalan internal keluarga, tetapi juga menggambarkan kelemahan sistemik dalam tata kelola administrasi pertanahan nasional, khususnya terkait peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam memastikan kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang berhak. Kelemahan tersebut tampak nyata dalam kasus Slamet Utomo melawan Megawati Purnamasari, di mana proses administrasi pertanahan tetap berjalan meskipun tanah yang bersangkutan sedang dalam sengketa. Tindakan pejabat pertanahan yang tetap memproses balik nama sertifikat menunjukkan adanya pelanggaran terhadap asas kehati-hatian dan kepastian hukum, yang pada akhirnya menimbulkan kerugian bagi pihak yang seharusnya memiliki hak.

Permasalahan tersebut menunjukkan adanya ketidaksinkronan antara penerapan kewenangan administratif oleh pejabat BPN dengan prinsip-prinsip Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB). Di satu sisi, pejabat BPN merasa telah menjalankan tugasnya sesuai dengan prosedur administratif yang berlaku, dengan memproses permohonan balik nama berdasarkan kelengkapan dokumen formal tanpa adanya catatan blokir atau sita pada data pertanahan. Namun, di sisi lain, tindakan tersebut justru dinilai bertentangan dengan asas kepastian hukum, kehati-hatian, dan kecermatan sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Kesenjangan antara pelaksanaan kewenangan pejabat dengan penerapan AUPB ini menimbulkan persoalan yuridis penting, karena memperlihatkan bahwa suatu keputusan yang secara administratif dianggap sah dapat dinyatakan cacat hukum apabila tidak sejalan dengan prinsip-prinsip pemerintahan yang baik.

Berdasarkan hal tersebut, peneliti memandang bahwa urgensi penelitian ini terletak pada penerbitan produk hukum berupa sertifikat tanah yang terbit dari dilanggarnya AUPB oleh BPN yang harus dianalisis lebih lanjut, khususnya dalam kasus balik nama sertifikat tanah yang masih bersengketa. Penelitian ini penting karena menyingkap adanya kejanggalan ketika pejabat BPN yang secara prosedural telah melaksanakan tugasnya dengan benar, tetapi dianggap melanggar hukum akibat tidak menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana diamanatkan oleh AUPB. Dari sinilah muncul ketertarikan peneliti untuk mengkaji lebih lanjut mengenai keabsahan produk hukum berupa sertifikat tanah yang terbit dari dilanggarnya AUPB oleh BPN, yang kemudian menjadi dasar peneliti dalam pengambilan judul yaitu “Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Yang Terbit Atas Dilanggarnya Asas – Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Oleh Badan Pertanahan Nasional (Studi Kasus Putusan PTUN Surabaya NO. 240/G/2022/PTUN.SBY)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan pertanahan di Indonesia yang melibatkan sengketa warisan, peran Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), serta kasus balik nama sertifikat tanah dalam putusan PTUN Surabaya No. 240/G/2022/PTUN.SBY, rumusan masalah penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan AUPB dalam proses penerbitan sertifikat tanah oleh BPN?
2. Apa bentuk pelanggaran terhadap AUPB yang terjadi dalam penerbitan sertifikat tanah oleh BPN?
3. Bagaimana akibat hukum terhadap sertifikat tanah yang terbit akibat dilanggarnya AUPB oleh BPN?
4. Bagaimana Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang dirugikan atas terbitnya sertifikat tanah yang melanggar AUPB?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dirumuskan, tujuan khusus penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis penerapan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) dalam proses penerbitan sertifikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).
2. Mengidentifikasi bentuk-bentuk pelanggaran terhadap Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) yang terjadi dalam penerbitan sertifikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).
3. Mengkaji akibat hukum terhadap sertifikat tanah yang terbit akibat dilanggarnya Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).
4. Mengidentifikasi upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang dirugikan atas terbitnya sertifikat tanah yang melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB).

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi yang signifikan dalam berbagai aspek, baik secara akademis, teoritis, maupun praktis, sebagai berikut:

1. Manfaat Akademis
 - a. Memperkaya khazanah ilmu hukum administrasi negara, khususnya dalam bidang hukum pertanahan, dengan menyediakan analisis mendalam terhadap keabsahan produk hukum berupa sertifikat tanah yang diterbitkan atas pelanggaran Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB).
 - b. Menjadi referensi bagi mahasiswa, dosen, dan peneliti lain dalam memahami kompleksitas interaksi antara keputusan administratif pertanahan dengan prinsip-prinsip pemerintahan yang baik.
 - c. Dapat dijadikan bahan kajian lanjutan untuk penelitian serupa di bidang hukum tata usaha negara.

2. Manfaat Teoritis

- a. Berkontribusi dalam mengembangkan pemahaman tentang penerapan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) dalam konteks administrasi pertanahan.
- b. Memberikan wawasan baru tentang bagaimana AUPB dapat dijadikan tolok ukur keabsahan keputusan pejabat pertanahan.

3. Manfaat Praktis

- a. Memberikan manfaat bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN), pejabat pertanahan, dan masyarakat yang terlibat dalam sengketa tanah.
- b. Dijadikan dasar untuk merumuskan rekomendasi kebijakan yang lebih ketat dalam proses verifikasi dan penerbitan sertifikat tanah, guna mencegah pelanggaran AUPB di masa depan.
- c. Membantu pihak yang dirugikan dalam sengketa tanah untuk memahami upaya hukum yang dapat ditempuh.
- d. Meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya kehati-hatian dalam administrasi pertanahan untuk menjaga kepastian hak atas tanah dan mengurangi risiko konflik agraria.

BAB VI

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Penerapan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) dalam proses pencatatan peralihan hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam perkara ini diwujudkan melalui pemeriksaan dokumen APHB, surat keterangan waris, data buku tanah, serta pengecekan status blokir dan sita sebelum permohonan diproses. Dalam praktiknya, BPN melanjutkan proses karena pada saat permohonan diajukan tidak terdapat catatan blokir, sita, maupun pemberitahuan resmi mengenai sengketa dalam administrasi pertanahan. Dengan demikian, penerapan AUPB tampak pada pelaksanaan asas kepastian hukum, kecermatan formal, keterbukaan prosedural, ketidakberpihakan, dan pelayanan yang baik, meskipun pada sisi kecermatan substantif masih muncul perbedaan penilaian antara BPN, pihak penggugat, dan Majelis Hakim.
2. Berdasarkan Putusan PTUN Surabaya Nomor 240/G/2022/PTUN.SBY dan hasil penelitian yang dilakukan, peneliti menilai bahwa secara administratif BPN tidak terbukti melanggar AUPB dalam proses pencatatan peralihan hak atas tanah. Tindakan Kantor Pertanahan dilakukan berdasarkan dokumen yang tersedia dan dinilai sah secara administratif pada saat itu, sementara tidak terdapat blokir, sita, atau pemberitahuan resmi yang dapat menjadi dasar untuk menghentikan proses. Namun demikian, Majelis Hakim dalam putusan a quo memiliki penilaian yang berbeda dengan menilai adanya pelanggaran asas kecermatan dan kepastian hukum. Perbedaan ini menunjukkan bahwa inti persoalan terletak pada batas kewajiban pejabat pertanahan dalam mengetahui adanya sengketa yang belum tercatat secara formal.
3. Secara normatif, apabila suatu keputusan administrasi pertanahan benar-benar terbukti melanggar AUPB, maka keputusan tersebut dapat dinyatakan cacat administrasi atau cacat yuridis dan berpotensi dibatalkan melalui mekanisme administrasi maupun putusan pengadilan. Akan tetapi, dalam perkara ini peneliti berpendapat bahwa syarat pembatalan tersebut tidak

terpenuhi karena tindakan BPN telah dilakukan dalam ruang kewenangan yang sah, melalui prosedur yang berlaku, dan berdasarkan data administratif yang tersedia pada saat itu. Oleh karena itu, sertifikat atau keputusan pencatatan peralihan hak tetap memiliki legitimasi administratif sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan sebaliknya.

4. Upaya hukum bagi pihak yang merasa dirugikan atas terbitnya sertifikat tanah dapat ditempuh sesuai dengan karakter sengketa. Apabila yang dipersoalkan adalah cacat administrasi dalam penerbitan atau pencatatan peralihan hak, maka jalur yang dapat ditempuh adalah keberatan, pengaduan, permohonan pembatalan, atau gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Namun apabila sengketa berkaitan dengan siapa yang berhak atas tanah, keabsahan hubungan waris, atau keabsahan APHB, maka penyelesaiannya merupakan kewenangan Pengadilan Negeri. Dalam perkara ini, peneliti menilai bahwa sengketa yang muncul lebih berkaitan dengan hubungan keperdataan antarpada pihak, sedangkan PTUN berwenang menguji legalitas tindakan administrasi BPN.

B. SARAN

1. Kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, diperlukan pedoman teknis yang lebih tegas mengenai penanganan permohonan peralihan hak atas tanah yang diduga berkaitan dengan sengketa tetapi belum tercatat blokir atau sita. Pedoman tersebut sebaiknya mengatur sumber informasi yang dapat dijadikan dasar pemeriksaan, prosedur konfirmasi kepada pengadilan, batas waktu verifikasi, bentuk dokumentasi alasan menerima atau menunda permohonan, serta mekanisme perlindungan terhadap hak pemohon dan pihak lain yang berkepentingan.
2. Kepada Badan Pertanahan Nasional, penerapan AUPB perlu terus diperkuat melalui peningkatan kualitas verifikasi data fisik dan data yuridis, pencatatan yang lebih sistematis terhadap informasi sengketa, serta peningkatan koordinasi dengan lembaga peradilan dan pihak-pihak terkait. Selain itu, setiap keberatan dari masyarakat perlu diberi jawaban administratif yang jelas

dan terdokumentasi agar asas pelayanan yang baik dan asas kepastian hukum tetap terjaga.

3. Kepada masyarakat, setiap permohonan pendaftaran atau peralihan hak atas tanah hendaknya dilakukan dengan itikad baik dan disertai dokumen yang benar. Apabila objek tanah sedang menjadi sengketa, pihak yang berkepentingan perlu segera menempuh langkah administratif yang sesuai, seperti mengajukan blokir atau pemberitahuan resmi kepada Kantor Pertanahan, agar status sengketa tercermin dalam administrasi pertanahan sebelum terjadi perubahan data.
4. Kepada peneliti selanjutnya, penelitian mengenai penerapan AUPB dalam pelayanan pertanahan dapat dikembangkan dengan membandingkan lebih banyak putusan pengadilan, baik pada tingkat pertama, banding, maupun kasasi, serta dengan meneliti praktik di beberapa Kantor Pertanahan yang berbeda. Kajian lanjutan juga dapat diarahkan pada batas tanggung jawab BPN dan PPAT, efektivitas sistem blokir, dan hubungan antara sengketa perdata dengan tindakan administrasi pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

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

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Pasal 1 angka 2 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

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

Jurnal

Alimuddin, N. H. (2021). Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia. *Sasi*, 27(3), 335. <https://doi.org/10.47268/Sasi.V27i3.509>

Amini, S., & Suratman. (2022). Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*. <https://suryamalang.tribunnews.com/2022/01/12/Baru-40-Persen-Tanah-Di->

Azzahra, F. (2020). Pemberlakuan Sanksi Administratif: Bentuk Upaya Paksa Meningkatkan Kepatuhan Pejabat Atas Pelaksanaan Putusan Peradilan Tata Usaha Negara (Teori Efektivitas Hukum). *Binamulia Hukum*, 9(2), 127–140. <https://doi.org/10.37893/Jbh.V9i2.122>

Bernat Panjaitan. (2015). *Penyelesaian Sengketa Tata Usaha Negara (Tun) Pada Peradilan Tata Usaha Negara (Ptun)*.

- Dimas, R. (2021). *Publikasi Pendaftaran Tanah Di Negara Indonesia Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum*.
- Dwi Putri Aritonang, S., Bagus Ayodya Maheswara Affiliation, I., & Pulau Rempang Berdsarkan Perspektif, D. (2023). Tinjauan Yuridis Konflik Relokasi Warga Di Pulau Rempang Berdasarkan Perspektif Teori Kewenangan Hukum. *Iblam Law Review*. <https://doi.org/10.52249>
- Fadli, M. R. (2021). Memahami Desain Metode Penelitian Kualitatif. *Humanika*, 21(1). <https://doi.org/10.21831/Hum.V21i1.38075>
- Fiantika, F. R. (2022). Metodologi Penelitian Kualitatif. In Metodologi Penelitian Kualitatif. Dalam *Rake Sarasin* (Vol. 11, Nomor Maret).
- Gunawan W. (2000). *Reforma Agraria : Perjalanan Yang Belum Berakhir* .
- Hadi, S., & Michael, T. (2017). *Prinsip Keabsahan (Rechtmatigheid) Dalam Penetapan Keputusan Tata Usaha Negara*.
- Hengki, & Abd Muni. (2023). Analisis Teori Keadilan John Rawls Terhadap Urgensi Pembentukan Lembaga Eksekutorial Khusus Dalam Pelaksanaan Putusan Peradilan Tata Usaha Negara. *As-Shahifah : Journal Of Constitutional Law And Governance*, 3(2), 121–137. <https://doi.org/10.19105/Asshahifah.V3i2.10470>
- Ilham, R. F., & Suhasti, E. (2017). Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Waris: Studi Putusan No. 181/Pdt. G/2013/Pa.Yk. *Al-Ahwal: Jurnal Hukum Keluarga Islam*, 9(1). <https://doi.org/10.14421/Ahwal.2016.09105>
- Indah Sari, & Arif Susanto. (2025). Keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara (Ktun) Sebagai Salah Satu Instrumen Pemerintahan. *Jurnal Bina Hukum*.
- Kadir Jaelani, A., Daluarsa Gugatan, I., & Artikel, I. (2019). *Implementasi Daluarsa Gugatan Dalam Putusan Peradilan Tata Usaha Negara Di Indonesia* (Vol. 18, Nomor 2).
- Kornelis Antonius Ada Bediona, Muhamad Rafly Falah Herliansyah, Randi Hilman Nurjaman, & Dzulfikri Syarifuddin. (2024). Analisis Teori Perlindungan Hukum

- Menurut Philipus M Hadjon Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Hukuman Kebiri Terhadap Pelaku Kejahatan Seksual. *Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat*.
- Lavetta Ferels, Zainal Muttaqin, & Muhammad Akyas. (2024). Sinkronisasi Pengaturan Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Lelang Dalam Perspektif Teori Kepastian Hukum. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*.
<https://doi.org/10.23920/Acta.V7i2.1742>
- Merli Herlina. (2021). *Sumber Kewenangan Badan Atau Pejabat Tata Usaha Negara*.
- Mishbahul Munir, & Musataklima. (2023). Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum Dan Maqasid Asy-Syari'ah. *Journal Of Islamic Business Law*.
<https://doi.org/10.20885/Jon.Vol1.Iss3.Art7>
- Mustika, C. T., & Adlina, N. A. (2015). *Teori Efektivitas Pada Prosedur Pemeriksaan Perkara Di Pengadilan Tata Usaha Negara*.
- Nurhadi, D. (2024a). Kepastian Hukum Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris. *Jurnal Hukum Sasana*, 10(2), 191–204. <https://doi.org/10.31599/Sasana.V10i2.2980>
- Nurhadi, D. (2024b). Kepastian Hukum Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris. *Jurnal Hukum Sasana*, 10(2), 191–204. <https://doi.org/10.31599/Sasana.V10i2.2980>
- Panjaitan, B. S. (2020). Pembentukan Pengadilan Pertanahan Sebagai Solusi Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *Bina Hukum Lingkungan*, 4(2), 264.
<https://doi.org/10.24970/Bhl.V4i2.130>
- Prof. Dr. Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif*.
- Putu Ayu Sintya Pradnya Dewi, Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, & Luh Putu Suryani. (2024). Efektivitas Pelaksanaan Putusan Oleh Tergugat Selaku Badan Atau Pejabat

- Tun Di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar. *Jurnal Preferensi Hukum*, 5(3), 372–378. <https://doi.org/10.22225/Jph.5.3.2024.372-378>
- Rahim, A., Ali Al Azhar, M., & Haqilah Rosidah, N. (2023). *Relevansi Asas-Asas Good Governance Dalam System Penyelenggaraan Hukum Administrasi Negara*. [Http://jiip.stkipyapisdompou.ac.id](http://jiip.stkipyapisdompou.ac.id)
- Riawan Tjandra, W. (2015). *Teori Dan Praktik Peradilan Tata Usaha Negara: Edisi Revisi*.
- Rizkiyani, S., & Mujab, S. (2024). *Kekuasaan Dan Wewenang Dalam Perspektif Sistem Pemerintahan*.
- Rosalina, H. N., & Setyawanta, L. T. (2020). *Perlindungan Hukum Terhadap Pekerja Migran Sektor Informal Dalam Perspektif Teori Bekerjanya Hukum Di Masyarakat*.
- Sinaulan, J. H. (2022). *Perlindungan Hukum Terhadap Warga Masyarakat*. [Http://supanto.staff.hukum.uns.ac.id/](http://supanto.staff.hukum.uns.ac.id/),
- Sirajuddin Saleh, S. Pd. , M. Pd. (2017). *Analisis Data Kualitatif*.
- Solechan, S. (2019). Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Dalam Pelayanan Publik. *Administrative Law And Governance Journal*, 2(3). <https://doi.org/10.14710/Alj.V2i3.541-557>
- Suniapriyly, F. G. A., & Suharno. (2023). Pertanggungjawaban Diskresi Pemerintah Dan Hubungannya Dengan Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (Aupb) Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan. *Klasula: Jurnal Hukum Tata Negara Administrasi Dan Pidana*.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan*. (2014).
- Wahyu Simon Tampubolon. (2021). Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Ditinjau Dari Undang Undang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Ilmiah Advokasi*.

Wicaksono, S., Bagas, B., & Reyhansyah, A. (2024). Penyelesaian Sengketa Dan Konflik
Pertanahan Di Indonesia: Kajian Politik Hukum. *Dialogia Iuridica*, 16(1), 068–095.
<https://doi.org/10.28932/Di.V16i1.9993>