

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK OLEH BPN DALAM
PUTUSAN PTUN SERANG NOMOR 12/G/2025/PTUN.SRG**

Author: Putri Ayu Asih¹, Nurfaiqoh², Anggun Mawarni³, Raghael Jamc Al Rochman⁴
E-mail: putriayuasih32@gmail.com¹, nurfaiqohhh27@gmail.com²,
anggunmawarni295@gmail.com³, raghaeljamcalrochman@gmail.com⁴

¹²³⁴ Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa
Jl. Raya Palka No.Km.3, Sindangsari, Kec. Pabuaran, Kota Serang, Banten

Abstrak

Penelitian ini membahas Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 12/G/2025/PTUN.SRG yang berkaitan dengan pembatalan Sertifikat Hak Milik oleh Badan Pertanahan Nasional. Fokus kajian diarahkan pada penerapan hukum formil, pertimbangan materiil hakim, serta implikasi putusan terhadap administrasi pertanahan dan perlindungan hak masyarakat. Metode yang digunakan adalah metode yuridis normatif melalui analisis peraturan perundang-undangan, doktrin, serta putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari sisi formil, gugatan Penggugat dinyatakan memenuhi seluruh ketentuan hukum acara, termasuk kewenangan absolut dan kewenangan relatif, tenggat waktu sembilan puluh hari, kedudukan hukum, serta pemenuhan upaya administratif sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018. Pada aspek materiil, Majelis Hakim menilai bahwa Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten yang membatalkan dua Sertifikat Hak Milik milik Penggugat tidak memenuhi unsur keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara dan telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, khususnya asas kepastian hukum, asas kecermatan, dan larangan penyalahgunaan wewenang. Badan Pertanahan Nasional terbukti tidak melakukan verifikasi menyeluruh terhadap dokumen lelang, tidak menanggapi keberatan administratif, dan bertindak berdasarkan klaim sepihak pihak ketiga. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara ini memiliki implikasi penting bagi administrasi pertanahan, yaitu memperkuat kedudukan sertifikat hasil lelang negara, menuntut peningkatan standar

Article History

Received: November 2025

Reviewed: November 2025

Published:
November 2025

Copyright : Author
Publish by : CAUSA



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

profesionalitas Badan Pertanahan Nasional, serta menegaskan peran peradilan tata usaha negara sebagai mekanisme pengawasan untuk melindungi warga dari tindakan maladministrasi. Dengan demikian, putusan ini berkontribusi pada penguatan kepastian hukum dan tata kelola pertanahan yang akuntabel

Kata Kunci: Pembatalan Sertifikat, Keputusan Tata Usaha Negara, AUPB, Administrasi Pertanahan, Perlindungan Hukum

Abstract

This study examines the Serang State Administrative Court Decision Number 12/G/2025/PTUN.SRG, which concerns the cancellation of the Land Ownership Certificate by the National Land Agency. The study focuses on the application of formal law, the judge's material considerations, and the implications of the decision for land administration and the protection of community rights. The method used is a normative juridical method through analysis of laws and regulations, doctrine, and court decisions. The results of the study indicate that from a formal perspective, the Plaintiff's lawsuit was declared to have fulfilled all provisions of procedural law, including absolute and relative authority, a ninety-day deadline, legal standing, and fulfillment of administrative efforts as stipulated in the State Administrative Court Law, Law Number 30 of 2014 concerning Government Administration, and Supreme Court Regulation Number 6 of 2018. In the material aspect, the Panel of Judges considered that the Decision of the Regional Office of the National Land Agency of Banten Province which canceled two Land Title Certificates belonging to the Plaintiff did not fulfill the elements of the validity of a State Administrative Decision and had violated the General Principles of Good Governance, especially the principle of legal certainty, the principle of accuracy, and the prohibition of abuse of authority. The National Land Agency was proven to have not conducted a thorough verification of the auction documents, did not respond to administrative objections, and acted based on unilateral claims of third parties. This State Administrative Court decision has important implications for land administration, namely strengthening the position of state auction certificates, demanding an increase in the

professional standards of the National Land Agency, and emphasizing the role of state administrative courts as a supervisory mechanism to protect citizens from maladministration. Thus, this decision contributes to strengthening legal certainty and accountable land governance.

Keywords: *Certificate Cancellation, State Administrative Decision, AUPB, Land Administration, Legal Protection.*

PENDAHULUAN

Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sangat penting dalam menegakkan supremasi hukum karena menyediakan cara untuk mengawasi kegiatan pemerintah melalui penilaian peradilan. Dalam konteks hukum Indonesia, PTUN menjamin bahwa setiap keputusan yang diambil pemerintah mematuhi standar hukum, mengikuti proses yang sesuai, dan sejalan dengan prinsip-prinsip tata kelola yang sehat. Efektivitas supremasi hukum bergantung pada adanya organisasi yang dapat menilai tindakan pemerintah secara objektif untuk mencegah penyalahgunaan kekuasaan. Dalam hal ini, Prinsip-Prinsip Umum Tata Kelola Pemerintahan yang Baik (AUPB) berfungsi sebagai standar penting untuk menumbuhkan pemerintahan yang akuntabel (Putrijanti et al., 2018). Peran pengawasan PTUN merupakan faktor penting dalam menjamin efektivitas penyelenggaraan pemerintahan. PTUN melakukan pengawasan ketat yang bertujuan untuk menilai dimensi hukum suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), yang meliputi analisis aspek terkait kewenangan, proses, dan isi.

Semakin rumitnya urusan administrasi pemerintahan menyebabkan jumlah penerbitan KTUN meningkat setiap tahunnya, yang mencakup pengurusan perizinan, penilaian status, pengangkatan staf, dan perumusan kebijakan publik. Banyaknya keputusan tersebut menimbulkan potensi kesalahan administratif, terutama jika KTUN diterbitkan tanpa memperhatikan peraturan terkait. Selain itu, mereka mungkin tidak memiliki dasar hukum yang kuat atau bertentangan dengan AUPB. Kesalahan tersebut dapat berupa dokumen administratif yang tidak lengkap, ketidakakuratan substantif, penalaran yang tidak memadai, ketidakjelasan, atau perilaku pejabat yang ceroboh sehingga seringkali menimbulkan perselisihan di PTUN. KTUN adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh badan pemerintah dalam rangka menyelenggarakan urusan pemerintahan. (Riza, 2018) Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 6 UU Administrasi Pemerintahan, kewenangan pemerintah mengacu pada kesanggupan pejabat untuk menjalankan tugasnya dalam lingkup hukum public (Syofyan Hadi dan Thomy Michael, 2014).

Dalam sejarahnya, PTUN didikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang kemudian direvisi dua kali melalui Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009. Tujuan dibentuknya PTUN adalah untuk memberikan perlindungan hukum bagi warga negara dan menjaga keseimbangan yang adil antara kebutuhan individu dan kepentingan masyarakat (Akbar, 2020). Oleh karena

itu, PTUN tidak hanya berfungsi sebagai tempat penyelesaian konflik administrasi, tetapi juga sebagai alat untuk meningkatkan taraf penyelenggaraan pemerintahan dengan menjunjung tinggi prinsip keabsahan dan keandalan hukum.

Dari sudut pandang pendidikan, mengkaji putusan PTUN sangat penting untuk memahami bagaimana penerapan hukum administrasi negara dalam kehidupan nyata. Kasus penting yang perlu ditelusuri adalah Putusan PTUN Nomor 12/G/2025/PTUN.SRG yang bermula dari konflik antara individu atau organisasi dengan penyelenggara negara atas penerbitan KTUN yang diyakini merugikan hak penggugat. Meskipun pemeriksaan menyeluruh terhadap isi keputusan akan disajikan pada bagian selanjutnya, latar belakang perselisihan tersebut menggambarkan dengan jelas bagaimana permasalahan administratif dapat muncul karena kesalahan, kesalahan prosedur, kelalaian pejabat, atau penyalahgunaan kekuasaan yang tidak sejalan dengan standar hukum. Putusan ini sangat menarik karena mengangkat persoalan legalitas dan menunjukkan bahwa penerbitan KTUN tidak memenuhi persyaratan formal dan substantif yang ditetapkan undang-undang.

Signifikansi putusan tersebut terlihat dari cara majelis hakim menilai komponen KTUN, meliputi aspek kekhususan, kepastian, dan konklusif dari putusan, serta penerapan AUPB sebagai landasan perbaikan tindakan penyelenggaraan negara. Selain itu, putusan ini juga membantu menelusuri batas-batas kewenangan pengadilan yang dituangkan dalam Pasal 50 *juncto* Pasal 1 angka 4 UU PTUN (Agung et al., 2021). termasuk bagaimana hakim mengevaluasi kriteria ketepatan resmi, kelanggengan putusan, dan risiko penyalahgunaan kekuasaan (*detournement de pouvoir*). Signifikansi keputusan ini menjadi lebih kompleks jika dibandingkan dengan operasional pemerintahan kontemporer, khususnya terkait dengan transformasi digital layanan publik.

Pada masa *e-Government*, konflik dalam administrasi tidak hanya berasal dari metode tradisional tetapi juga dari platform elektronik. Permasalahan baru telah muncul, termasuk pertanyaan tentang keaslian file digital, masalah dengan sistem teknis, dan inkonsistensi data, yang semuanya menimbulkan kesulitan dalam memastikan akuntabilitas pejabat. Hal ini menunjukkan bahwa kesalahan dalam administrasi kini mencakup faktor teknologi, sehingga pengawasan oleh PTUN semakin penting untuk menegaskan kejelasan hukum dalam menghadapi kemajuan digital.

Pentingnya kajian ini berangkat dari perlunya memahami bagaimana PTUN menilai keabsahan KTUN dalam ranah pemerintahan kontemporer dan sejauh mana AUPB berfungsi sebagai sarana koreksi dalam menyelesaikan konflik administratif. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui landasan hukum yang menjadi sandaran hakim, mengkaji aspek otoritatif, prosedural, dan substantif dalam putusannya, serta mengevaluasi relevansi putusan tersebut dalam evolusi hukum administrasi negara. Pendekatan penyelesaian permasalahan meliputi analisis hukum terhadap nalar hakim yang dikaitkan dengan teori hukum administrasi, peraturan yang dituangkan dalam UU Administrasi Pemerintahan, asas KTUN, AUPB, dan sumber keilmuan lainnya. Sebagai bagian dari tinjauan pustaka, penelitian ini membahas karya-karya yang berkaitan dengan KTUN, kekuasaan ketatanegaraan, AUPB, dan sifat pengendalian PTUN sesuai dengan Undang-undang nomor 5 tahun 1986 dan revisinya. Dari pemeriksaan awal, penelitian ini mengemukakan gagasan bahwa Putusan Nomor 12/G/2025/PTUN.SRG nampaknya memperluas cakupan pemeriksaan yang dilakukan PTUN, khususnya terkait pelaksanaan AUPB dan penilaian kinerja pejabat di ranah administrasi digital.

METODE PENELITIAN

Metode yuridis normatif, yang menganggap hukum sebagai sistem norma yang perlu dianalisis, digunakan dalam penelitian ini. Metode ini digunakan karena masalah penelitian tentang penerapan aturan hukum terhadap tindakan administrasi negara yang kemudian diuji oleh mekanisme peradilan. Dalam konteks sengketa di PTUN, elemen yang dikaji adalah keabsahan keputusan tata usaha negara. Oleh karena itu, penelitian harus didasarkan pada analisis sumber hukum tertulis seperti undang-undang, prinsip administrasi pemerintahan, dan keputusan pengadilan. Selain itu, tujuan penelitian yuridis normatif adalah untuk menghasilkan argumen yang sistematis dan logis tentang bagaimana hukum seharusnya diterapkan dalam kasus yang menjadi objek analisis.

pendekatan melibatkan standar hukum yang relevan, standar hukum yang menganalisis bagaimana satu standar berhubungan dengan standar lainnya, dan menghubungkannya dengan putusan hakim yang menjadi subjek penyelidikan. Oleh karena itu, hasil penelitian-penelitian konsentrat lebih difokuskan pada penelusuran literatur hukum dan putusan pengadilan ketimbang melakukan observasi lapangan atau wawancara. Dengan mencari literatur hukum dan putusan pengadilan, pendekatan ini memiliki manfaat memberikan gambaran yang jelas tentang kerangka hukum yang digunakan untuk menyelesaikan perselisihan dan menentukan apakah penerapan hukum mematuhi prinsip-prinsip hukum administrasi. Pendekatan kasus digunakan digunakan untuk mendukung penelitian. Dalam hal ini menunjuk Putusan No.12/G/2025/PTUN.SRG sebagai objek analisis utama dimana peneliti mengkaji struktur putusan secara keseluruhan, dimulai dari uraian fakta hukum, dilanjutkan dengan pertimbangan hukum majelis hakim, dan diakhiri dengan putusannya. potongan putusan berfungsi sebagai dasar untuk memahami bagaimana hakim menerapkan hukum dan peraturan nasional. Pada bagian analisisnya, penelitian ini juga dapat mengidentifikasi unsur kewenangan pejabat, prosedur administratif, penggunaan diskresi (jika berlaku), dan substansi kesimpulan yang disengketakan serta bagaimana putusan tersebut diatas menghalangi penerapan hukum secara konsisten dengan standar normatif. Dalam penelitian ini, sumber bahan hukum dibagi menjadi tiga kategori primer, sekunder, dan tersier.

Pertama, bahan hukum primer mencakup:

1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 beserta perubahan-perubahannya dalam UU No. 9 Tahun 2004 dan UU No. 51 Tahun 2009, yang mengatur tentang kewenangan, prosedur, dan mekanisme pemeriksaan sengketa di PTUN.
2. Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, yang berfungsi sebagai rujukan penting dalam menilai tindakan pejabat TUN, khususnya mengenai asas legalitas, kewenangan, prosedur, serta ketentuan mengenai keabsahan keputusan.
3. Putusan No. 12/G/2025/PTUN.SRG, sebagai objek analisis utama yang mencerminkan penerapan norma dalam praktik peradilan.

Kedua, bahan hukum sekunder terdiri dari doktrin pakar hukum administrasi negara, jurnal akademik, penelitian terdahulu, buku teks hukum administrasi, dan literatur tentang hukum acara PTUN. Doktrin ini digunakan untuk memperkuat argumen dan memberikan landasan teoritis untuk menilai apakah hakim telah menerapkan hukum dengan benar atau tidak. Selain itu, literatur sekunder membantu memahami konteks administrasi pemerintahan yang mendasari keputusan TUN.

Ketiga, sumber hukum tersier terdiri dari ensiklopedia, kamus, dan sumber pendukung lainnya yang membantu menjelaskan istilah atau konsep hukum yang dibahas dalam penelitian. Bahkan jika bahan hukum tersier ini tidak menjadi sumber utama, mereka berfungsi untuk memastikan penggunaan istilah yang tepat dan konsistensi terminologi dalam penelitian. Analisis dilakukan menggunakan pendekatan deskriptif-analitis. Analisis deskriptif dilakukan dengan memberikan penjelasan menyeluruh tentang isi putusan, ketentuan undang-undang, dan doktrin hukum yang relevan. Setelah itu, analisis dilakukan dengan melihat bagaimana pertimbangan hakim dan standar hukum berhubungan satu sama lain. Metode analitis digunakan untuk mempertanyakan apakah penerapan hukum dalam putusan tersebut telah sesuai dengan prinsip hukum administrasi negara seperti kepastian hukum, kecermatan, ketidakberpihakan, dan profesionalitas. Metode ini memungkinkan penelitian untuk menilai tidak hanya apa yang tertulis dalam keputusan tetapi juga bagaimana dan mengapa keputusan tersebut dibuat. Hasil analisis ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih baik tentang kualitas pelaksanaan dan bagaimana hal itu berdampak pada perkembangan hukum administrasi negara.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Urgensi dan Relevansi Yuridis Analisis Putusan No. 12/G/2025/PTUN.SRG

Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan nomor 12/G/2025/PTUN.SRG sangat penting untuk dianalisis karena kasus ini berhubungan dengan pembatalan sertifikat hak atas tanah yang merupakan suatu tindakan administratif yang berhubungan langsung dengan kepastian hukum dan perlindungan hak-hak pribadi warga. Dalam sektor pertanahan, keputusan administratif seperti pembatalan sertifikat tidak hanya menimbulkan dampak administratif, tetapi juga berpengaruh terhadap status kepemilikan yang diakui oleh negara melalui pendaftaran tanah secara resmi (Pratama & Wibowo, 2023). Oleh karena itu, kajian terhadap keputusan ini membantu memahami sejauh mana PTUN melaksanakan fungsi pengawasan legalitas terhadap tindakan para pejabat administrasi, serta memastikan bahwa masyarakat memiliki sarana yang efektif ketika hak mereka dilanggar oleh keputusan pemerintah.

Selain itu, kasus ini juga memiliki manfaat praktis untuk institusi yang menangani administrasi pertanahan, khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN). Keputusan tersebut dapat menjadi pedoman mengenai tata cara dan kriteria hukum yang harus dipatuhi dalam penerbitan maupun pembatalan sertifikat, termasuk pentingnya melakukan verifikasi data, menjaga transparansi dalam proses, dan memberikan informasi yang jelas kepada pihak-pihak yang terpengaruh. Dengan kata lain, putusan ini dapat mendorong peningkatan tata kelola pemerintahan, terutama terkait penanganan sengketa administrasi pertanahan yang sering kali memicu konflik sosial. Lebih lanjut, keputusan ini menunjukkan bagaimana PTUN berperan tidak hanya sebagai sarana penyelesaian sengketa, tetapi juga sebagai alat pengawasan

terhadap tindakan pemerintah. Ketika pengadilan mengeluarkan keputusan berdasarkan prinsip dan norma hukum yang jelas, hal ini menguatkan posisi PTUN sebagai pelindung hak-hak warga negara dari tindakan administratif yang tidak sesuai prosedur atau prinsip-prinsip pemerintahan yang baik. Dengan demikian, kajian terhadap keputusan ini memiliki relevansi penting dari segi teori hukum administrasi serta dalam konteks penerapannya dalam praktik birokrasi pertanahan di Indonesia.

B. Gambaran Yuridis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 12/G/2025/PTUN.SRG

Dalam perselisihan yang terjadi di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), pihak-pihak yang terlibat terdiri dari penggugat, tergugat, dan dalam situasi tertentu, pihak ketiga yang memiliki kepentingan bisa turut serta sebagai peserta intervensi. Menurut prinsip hukum administrasi, penggugat adalah orang atau entitas hukum yang merasa haknya dilanggar akibat tindakan atau keputusan yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah (Cindy Priyanka Sari et al., 2014). Persyaratan formal bagi penggugat meliputi kapasitas hukum, yaitu sudah mencapai usia dewasa, tidak berada dalam kondisi di bawah pengampuan, serta tidak dinyatakan mengalami kebangkrutan. Sementara itu, tergugat adalah pejabat atau lembaga dari tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan yang dipermasalahkan. Hal ini tercantum dalam Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yang menyebutkan bahwa tergugat merupakan badan atau pejabat tata usaha negara yang mengambil keputusan berdasarkan wewenangannya. Di samping itu, dalam situasi tertentu PTUN mengizinkan adanya pihak intervensi yang merupakan pihak yang memiliki kepentingan langsung terhadap objek sengketa. Menurut Mahardini dan Parwata, intervensi adalah suatu mekanisme hukum yang memberikan kesempatan kepada pihak ketiga untuk bergabung dengan penggugat atau tergugat karena keputusan yang diambil dapat memengaruhi hak-haknya (Syamsiah, 2019).

Berdasarkan putusan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan nomor 12/G/2025/PTUN.SRG, kasus ini melibatkan tiga kelompok yang masing-masing memiliki posisi hukum yang berbeda. Pihak pertama adalah Penggugat, yaitu Bambang Sutrisno, seorang warga negara Indonesia yang bekerja sebagai pedagang dan tinggal di Jl. Tanah Abang V No. 3 RT 002/RW 002, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat. Penggugat mengajukan tuntutan setelah merasa dirugikan haknya karena sertifikat hak milik atas tanah miliknya dibatalkan. Pihak kedua dalam perkara ini adalah Tergugat, yang merupakan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten, yang berlokasi di Jl. Syekh Moh. Nawawi Al-Bantani, KP3B, Sukajaya, Kecamatan Curug, Kota Serang, Banten. Tergugat adalah pihak yang mengeluarkan keputusan administratif mengenai pembatalan sertifikat tanah yang menjadi sengketa dalam kasus ini. Selain itu, terdapat Tergugat II Intervensi, yaitu John Gerki Morin, seorang warga negara Indonesia yang bekerja sebagai karyawan swasta dan tinggal di Kampung Wadibu RT 02/RW 01, Desa Wadibu, Kecamatan Oridek, Kabupaten Biak Numfor, Provinsi Papua. Pihak intervensi ini terlibat dalam kasus ini karena memiliki kepentingan langsung terhadap tanah yang diperselisihkan dan mendukung keputusan administratif yang dikeluarkan oleh Tergugat.

Sengketa dalam kasus Nomor 12/G/2025/PTUN.SRG dimulai dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah yang memicu keberatan dari pihak lain yang juga mengklaim mempunyai hak atas tanah yang sama. Dalam analisis hukum administrasi, penting untuk

menjelaskan urutan tindakan dari pejabat tata usaha negara dan konsekuensi hukum yang muncul, agar dapat dievaluasi apakah tindakan tersebut mengikuti prosedur dan prinsip legalitas yang benar (Sahnan et al., 2019). Masalah muncul ketika Penggugat mendapatkan hak atas tanah melalui proses lelang negara berdasar pada Risalah Lelang No. 194/2012 yang dikeluarkan oleh KPKNL Serpong. Setelah menguasai tanah tersebut, muncul klaim hak kepemilikan dari pihak lain, yaitu John Gerki Morin yang mengaku memiliki bukti kepemilikan sebelumnya dan menguasai fisik tanah tersebut.

Tahapan administratif terkait pertanahan dimulai dengan terbitnya Dokumen Ukur Nomor 1157/Kadu/2021, yang menjadi acuan untuk penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02568/Kadu atas nama Bambang Sutrisno, serta Dokumen Ukur Nomor 1328/Kadu/2021, yang selanjutnya digunakan untuk menerbitkan SHM Nomor 02599/Kadu atas nama Husein Hudson Liu. Dalam konteks hukum pertanahan, penerbitan sertifikat adalah langkah administratif yang menandakan terbentuknya ikatan hukum antara pemegang sertifikat dan negara sebagai pengelola kewenangan publik (Maharani & Anggoro, 2024). Tahap ini juga berfungsi sebagai momen evaluasi untuk menilai apakah proses administrasi telah sesuai dengan ketentuan legalitas baik formal maupun material. Setelah sertifikat diterbitkan, pihak lain mengajukan keberatan dengan alasan adanya dugaan tumpang tindih hak dan cacat prosedural dalam penerbitan sertifikat tersebut.

Permohonan pembatalan sertifikat diterima oleh Tergugat melalui Surat Nomor MP.02.02/3204-36.03/VIII/2024, yang kemudian diproses melalui pemeriksaan administratif internal. Hasilnya, diterbitkanlah Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten Nomor 25/Pbt/BPN.36/XII/2024, yang berisi perintah untuk membatalkan SHM 02568/Kadu dan SHM 02599/Kadu. Penggugat kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, dengan nomor 12/G/2025/PTUN.SRG. Dengan masuknya perkara ke peradilan tata usaha negara, sengketa yang sebelumnya bersifat administratif berubah menjadi sengketa hukum yang memerlukan penilaian hakim terhadap legalitas dan prosedur penerbitan keputusan pembatalan sertifikat. Pengajuan gugatan PTUN merupakan mekanisme hukum terakhir ketika keberatan administratif tidak lagi memberikan ruang penyelesaian yang memadai (Sahnan et al., 2019).

Objek yang diperdebatkan dalam kasus ini adalah Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten dengan nomor 25/Pbt/BPN.36/XII/2024 yang diterbitkan pada tanggal 31 Desember 2024. Keputusan ini mencakup pembatalan Sertifikat Hak Milik yang terdaftar atas nama Bambang Sutrisno dan Husein Hudson Liu. Secara khusus, keputusan tersebut membatalkan Sertifikat Hak Milik dengan nomor 02568/Kadu, yang berdasarkan Surat Ukur Nomor 1157/Kadu/2021 yang dikeluarkan pada 10 Mei 2021 dan memiliki luas 14.650 m² atas nama Bambang Sutrisno dan Sertifikat Hak Milik dengan nomor 02599/Kadu, yang berdasarkan Surat Ukur Nomor 1328/Kadu/2021 dan memiliki luas 3.500 m² atas nama Husein, berlokasi di Desa Kadu, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang. Pembatalan ini dilakukan oleh BPN dengan argumen adanya kesalahan administrasi atau kesalahan hukum dalam proses penerbitan sertifikat tersebut. Dengan keputusan ini, hak Penggugat atas tanah yang bersangkutan dinyatakan tidak berlaku.

Keputusan ini memiliki sifat konkret karena menysasar objek tanah dan sertifikat bernomor spesifik, bersifat individual karena hanya mengatur hak Penggugat dan pihak tertentu lainnya; serta bersifat final karena langsung menimbulkan efek hukum yang mengikat. Oleh karena itu,

keputusan ini memenuhi kriteria objek gugatan dalam hukum acara PTUN. Hal ini sejalan dengan pendapat yang diungkapkan oleh Putri (2024) yang menyebutkan bahwa objek sengketa dalam perkara tata usaha negara harus berupa keputusan administrasi negara yang konkret, individual, final, dan berdampak hukum bagi individu atau badan hukum tertentu (Rahim et al., 2024).

Dalam kasus ini, setiap pihak menyampaikan argumen hukum untuk mendukung hak dan kewenangannya. Penggugat mengklaim bahwa dia adalah pemilik yang sah atas dua bidang tanah dengan total luas 24. 195 m², yang diperolehnya melalui Risalah Lelang Nomor 194/2012. Setelah itu, tanah tersebut didaftarkan dan Sertifikat Hak Milik diterbitkan atas namanya. Penggugat berpendapat bahwa keputusan BPN yang mencabut sertifikat miliknya telah merugikan kepentingannya, diambil tanpa menjalani prosedur yang tepat, dan seharusnya didahului dengan mediasi. Dia juga beranggapan bahwa permohonan pembatalan yang diajukan oleh pihak Intervensi tidak memiliki dasar hukum yang kuat, karena menurutnya Intervensi tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan yang lebih valid dan tidak melakukan langkah hukum yang semestinya. Oleh karena itu, penggugat meminta agar pembatalan sertifikat dinyatakan tidak berlaku dan pelaksanaan keputusan tersebut ditangguhkan.

Sebaliknya, Tergugat (BPN) berargumen bahwa tuntutan dari Penggugat seharusnya tidak dapat diterima karena ada perkara lain yang masih berlangsung di Pengadilan Negeri Tangerang berkaitan dengan objek yang sama, yang menciptakan situasi *litis pendentis*. Tergugat juga mengungkapkan bahwa tuntutan Penggugat tidak jelas dan pada dasarnya merupakan sengketa terkait kepemilikan tanah, yang menjadi kewenangan Peradilan Umum, bukan PTUN. Dalam inti perkara, Tergugat menegaskan bahwa pembatalan sertifikat dilakukan sesuai dengan kewenangan administratif setelah dilakukan pemeriksaan lapangan, gelar kasus, serta ditemukannya kesalahan administratif dalam penerbitan SHM milik Penggugat, sehingga keputusan untuk membatalkan dinilai sah dan tepat.

Sementara itu, Tergugat II Intervensi (John Gerki Morin) berpendapat bahwa ia memiliki hak yang lebih kuat atas tanah tersebut, sementara sertifikat yang dimiliki Penggugat berasal dari proses yang tidak sah secara administrasi. Ia berargumen bahwa tidak perlu mengajukan gugatan ke pengadilan karena pembatalan sertifikat adalah wewenang administratif BPN ketika ada cacat. Tergugat II juga menilai bahwa banyak klaim dari Penggugat yang tidak memiliki dasar yang jelas, kurang bukti, dan mengabaikan fakta bahwa Penggugat sendiri tidak mengambil langkah hukum terhadap pihak-pihak lain yang dituduhnya telah menimbulkan kerugian. Berdasarkan hal ini, Intervensi meminta agar gugatan yang diajukan Penggugat ditolak sepenuhnya. Argumen-argumen dari masing-masing pihak menunjukkan bahwa pokok permasalahan sengketa ini terletak pada legalitas prosedur penerbitan sertifikat tanah, keabsahan alas hak masing-masing pihak, serta kepastian hukum mengenai objek pertanahan yang berhubungan dengan kewenangan PTUN dalam menilai keputusan administrasi negara.

Menurut isi putusan perkara Nomor 12/G/2025/PTUN.SRG, Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan dari Penggugat ditolak secara keseluruhan. Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis berkesimpulan bahwa Penggugat tidak mampu menunjukkan adanya kesalahan prosedur, penyalahgunaan kekuasaan, maupun pelanggaran terhadap prinsip-prinsip umum pemerintahan yang baik dalam penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten Nomor 25/PBT/BPN.36/II/2025 terkait pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 025628. Majelis menilai bahwa keputusan tersebut diambil dalam ranah kewenangan administrasi

pertanahan dan berdasarkan hukum yang sah, sehingga tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Sejalan dengan itu, Majelis Hakim juga memutuskan bahwa Penggugat tidak berhak untuk mendapatkan pemulihan posisi hukum ataupun hak atas tanah yang menjadi objek sengketa. Sebagai akibat dari penolakan gugatan tersebut, hakim menetapkan biaya perkara yang harus ditanggung oleh Penggugat sebesar Rp. 3.988.500. Oleh karena itu, keputusan ini menegaskan bahwa tindakan administratif yang disengketakan telah sesuai dengan hukum dan tidak ada alasan yang cukup untuk melakukan pembatalan melalui pengadilan tata usaha negara. Dengan penjelasan mengenai identitas para pihak, urutan peristiwa sengketa, objek gugatan, argumen dari masing-masing pihak, serta isi putusan di atas, bagian ini memberikan gambaran menyeluruh mengenai konteks faktual dan dasar administratif yang menyebabkannya. Pemahaman tersebut menjadi hal yang penting sebelum melanjutkan ke tahap analisis hukum dari segi formal maupun materiil dalam proses hukum di PTUN.

C. Penerapan ketentuan hukum formil dalam prosedur gugatan sesuai dengan Undang-undang PTUN, PERMA NO. 6 Tahun 2018, serta UU NO. 30 Tahun 2014

Dalam pembahasan mengenai kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dalam menangani sengketa administratif, penting untuk membedakan antara kewenangan absolut dan kewenangan relatif. Keduanya memiliki peranan yang berbeda namun saling melengkapi dalam menentukan apakah suatu perkara dapat diperiksa oleh PTUN dan pengadilan mana yang tepat untuk menyelesaikannya. Kewenangan absolut PTUN berkaitan dengan jenis perkara atau objek sengketa yang menjadi ranah pengadilan administrasi, sebagaimana terlihat dalam Putusan No. 12/G/2025/PTUN.SRG, Penggugat menyatakan tergugat yang merupakan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Banten telah menerbitkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) pencabutan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah. Pokok perkara ini jelas merupakan KTUN yang memenuhi syarat khusus, individual, dan final. Dalam persidangan, Tergugat mengajukan keberatan dengan menyatakan bahwa perkara ini merupakan perkara hak milik atas tanah yang seharusnya ditangani oleh pengadilan umum. Namun, majelis hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak sependapat. Mereka menegaskan bahwa perkara ini bukan tentang siapa pemilik tanah, melainkan tentang keabsahan tindakan administratif yang dilakukan oleh pejabat BPN untuk mencabut sertifikat tersebut. Karena sengketa ini berpusat pada KTUN, maka Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang penuh untuk menangannya, sebagaimana tercantum dalam Pasal 47 dan 50 UU PTUN (Putusan et al., 2020).

Sementara itu, setelah kewenangan absolut terpenuhi barulah kewenangan relatif yang mengacu pada penentuan PTUN mana yang berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus sengketa. Berdasarkan Pasal 54 UU PTUN, gugatan diajukan ke PTUN tempat tinggal tergugat. Jika tergugat yang terlibat lebih dari satu orang, gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara tempat tinggal salah satu tergugat. Penggugat juga dapat memilih mengajukan gugatan ke PTUN tempat tinggalnya, dan selanjutnya gugatan akan diteruskan ke PTUN tempat tinggal tergugat. Sekalipun penggugat berada di luar negeri dan tergugat berada di Indonesia, gugatan tetap harus diajukan ke PTUN tempat tinggal tergugat. Jika gugatan diajukan ke PTUN yang salah, pengadilan harus menyatakan tidak berwenang mengadili perkara tersebut. Kesalahan dalam memilih PTUN yang tepat dapat merugikan penggugat karena dapat menyebabkan perkara tertunda. Batas waktu pengajuan gugatan hanya 90 hari sejak tanggal putusan TUN diterima atau diumumkan. Dalam perkara ini, Tergugat berdomisili di Kota Serang,

tepatnya di Jalan Syekh Moh. Nawawi Albantani, KP3B, Curug, Kota Serang. Majelis Hakim juga menegaskan bahwa karena putusan tersebut dibuat oleh pejabat yang berkedudukan di Serang, maka PTUN Serang-lah yang berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut. Jadi, kewenangan tersebut didasarkan pada tempat kedudukan pejabat yang memutus, bukan pada letak tanah yang seringkali disalahpahami. Hal ini sesuai dengan kaidah hukum administrasi negara yang memandang KTUN sebagai sesuatu yang dilakukan oleh pejabat, bukan sebagai sesuatu yang berwujud fisik seperti tanah (Zamzami & Muslim, 2023).

Setelah kesepakatan antara negara bagian dan badan administratif sepenuhnya terkonfirmasi, langkah selanjutnya adalah meninjau aturan formal yang menentukan apakah gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Dua aturan utama dalam proses ini adalah memastikan semua opsi administratif yang tersedia telah dituntaskan dan mengajukan gugatan sebelum batas waktu yang ditentukan. Kedua aspek tersebut saling berkaitan karena mekanisme penyelesaian administratif merupakan tahap awal yang harus ditempuh sebelum seseorang dapat mengajukan gugatan ke PTUN, dan dari penyelesaian administratif tersebut pula tenggang waktu pengajuan gugatan kemudian dihitung. Maka untuk memahami betul mengapa Majelis Hakim mengambil keputusan dalam Putusan Nomor 12/G/2025/PTUN.SRG ini, perlu kami jelaskan tahapan demi tahapan bagaimana pengadilan memeriksa apakah langkah-langkah administratif telah dilaksanakan sebagaimana mestinya, dan juga bagaimana batas waktu pengajuan gugatan ditentukan berdasarkan ketentuan dalam UU PTUN, UU Nomor 30 Tahun 2014, dan PERMA 6 Tahun 2018.

Berdasarkan Undang-Undang Tata Usaha Negara, khususnya Pasal 1 angka (16) dan Pasal 75, 76, 77, dan 78, telah terjadi perubahan besar dalam aturan tentang upaya hukum administrasi. Perubahan ini menunjukkan upaya yang kuat untuk menyelaraskan sistem peradilan administrasi dengan prosedur upaya hukum administrasi. Penyelarasan ini dicapai dengan memperjelas bahwa langkah terakhir dalam proses upaya hukum administrasi adalah mengajukan perkara ke pengadilan tata usaha negara. Para hakim dalam Putusan No. 12/G/2025/PTUN.SRG terlebih dahulu mempertimbangkan persyaratan untuk mengambil langkah administratif, sebagaimana tercantum dalam Pasal 75 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Negara. Undang-undang ini menyatakan bahwa langkah administratif meliputi persetujuan dan tindakan yang mengikat. Persyaratan ini juga didukung oleh Pasal 3 PERMA Nomor 6 Tahun 2018, yang menyatakan bahwa setiap keputusan pemerintah harus melalui proses administratif sebelum dapat diajukan ke pengadilan. Berdasarkan informasi dari rapat tersebut, Penggugat telah mengajukan dua kali keberatan, yaitu pada tanggal 22 Januari 2025 dan 13 Februari 2025. Akan tetapi, Tergugat tidak memberikan tanggapan atas kedua keberatan tersebut hingga gugatan diajukan pada tanggal 7 Maret 2025. Merujuk pada Pasal 77 ayat (4) dan Pasal 77 ayat (7) UU 30/2014, Majelis berpendapat bahwa dengan diamnya Tergugat setelah rapat 10 hari kerja ditambah 5 hari kerja untuk pengambilan keputusan, maka proses administrasi dianggap telah selesai. Majelis Hakim juga berpendapat bahwa tidak ada aturan khusus di bidang pertanahan yang mengatur tentang pemberian persetujuan, sehingga Majelis Hakim harus menggunakan aturan umum dari UU 30/2014 dan PERMA 6/2018 untuk memeriksa apakah upaya administratif telah dipenuhi. Berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim memutuskan bahwa Penggugat telah melakukan segala upaya administratif dan telah mengajukan gugatan tepat waktu, sebagaimana disebutkan dalam putusan. Keputusan Majelis Hakim dianggap tepat karena Majelis Hakim menggunakan

pendekatan bertahap berdasarkan asas-asas hukum administrasi. Majelis Hakim memeriksa aturan-aturan tersebut secara berurutan, dimulai dari UU PTUN, kemudian PERMA 6/2018, dan terakhir UU 30/2014, untuk melihat apakah ada aturan khusus di bidang pertanahan. Metode ini sesuai dengan apa yang dibahas dalam tulisan-tulisan akademis tentang bagaimana upaya administratif digunakan dalam penanganan perkara tata usaha negara (Safitri & Sa'adah, 2021).

Terdapat pula aturan yang menyatakan bahwa jika seseorang ingin mengajukan perkara ke Pengadilan Tata Usaha Negara, ia harus mematuhi aturan mengenai batas waktu pengajuan gugatan. Jika seseorang melewati batas waktu tersebut, ketua pengadilan dapat memilih untuk tidak menerima perkara tersebut atau menyatakan pendapatnya tidak sah, sebagaimana tercantum dalam Pasal 62 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 (Dr. h.H. Abdullah Gofar, SH., 2014). Begitupun dengan Pasal 55 Undang-Undang Pengadilan Tata Usaha Negara menyatakan memiliki waktu 90 hari untuk mengajukan gugatan setelah menerima atau mendengarkan putusan. Namun, dalam praktiknya, waktu ini dapat bervariasi tergantung pada jenis tindakan yang diambil dan langkah-langkah yang telah diambil sebelumnya. Jangka waktu 90 hari ini dapat dimulai pada hari Anda menerima putusan, atau ketika petugas telah menyelesaikan tanggapannya tetapi belum mengambil tindakan. Jika tidak ada batas waktu yang ditetapkan untuk menyelesaikan kasus, jangka waktu 90 hari ini dapat dimulai empat bulan setelah kasus ditutup. Selain itu, jika putusan diumumkan secara terbuka, jangka waktu 90 hari ini dapat dimulai pada hari pengumumannya. Periode perhitungan dapat bervariasi tergantung pada jenis KTUN. Untuk KTUN positif, perhitungan dimulai saat keputusan diumumkan atau diterima. Jika KTUN berasal dari tindakan administratif, perhitungan dimulai saat keputusan administratif diterima. Untuk KTUN palsu yang disebabkan oleh kesalahan pejabat, periode perhitungan bergantung pada ada tidaknya batas waktu bagi pejabat untuk membuat keputusan. Lebih lanjut, jika seseorang mengajukan gugatan, pembayaran dapat tertunda. Jika orang yang mengajukan gugatan bukan orang yang dirugikan oleh keputusan tersebut, perhitungan dimulai 90 hari setelah mereka mengetahui keputusan tersebut dan menderita kerugian. Jika lebih dari 90 hari berlalu, gugatan terhadap KTUN positif akan dibatalkan, tetapi mengajukan gugatan terhadap KTUN palsu terlalu dini dianggap prematur.

Dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 12/G/2025/PTUN.SRG, para hakim menggunakan metode perhitungan 90 hari yang direkomendasikan oleh para ahli. Penggugat mengajukan gugatan terhadap pemerintah, dan permohonannya dikabulkan. Namun, pejabat tersebut tidak mengeluarkan putusan dalam jangka waktu yang ditentukan dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014. Jika jangka waktu tersebut telah lewat, putusan tersebut tetap dianggap sah. Oleh karena itu, jangka waktu 90 hari dihitung sejak tanggal putusan dianggap telah dibuat, bukan sejak tanggal permohonan pertama diajukan. Pandangan ini sejalan dengan pendapat Indroharto dan Setiadi yang menyatakan bahwa dalam perkara yang melibatkan putusan tersebut atau setelah dilakukan upaya hukum tata usaha negara, jangka waktu 90 hari dihitung setelah berakhirnya jangka waktu tanggapan pejabat. Karena gugatan diajukan dalam jangka waktu tersebut, maka majelis hakim memutuskan masih dalam batas waktu yang diperbolehkan. Putusan ini mengikuti Pasal 55 UU PTUN, PERMA No. 6 Tahun 2018, dan ketentuan mengenai putusan fiktif positif dalam UU No. 30 Tahun 2014 (Agung et al., 2021).

Aturan tentang batas waktu penyelesaian perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Serang menunjukkan bahwa mereka mengikuti aturan yang ditetapkan pemerintah

untuk menangani perkara semacam ini. Pasal 55 UU PTUN mengatakan bahwa orang hanya dapat memulai gugatan dalam waktu 90 hari setelah mereka mendapatkan atau diberitahu tentang putusan tersebut. Namun aturan baru dari UU Tata Usaha Negara dan PERMA No. 6 Tahun 2018 telah mengubahnya. Sekarang, jangka waktu 90 hari tidak selalu dimulai pada hari seseorang mendapatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (KTUN). Sebaliknya, dapat dimulai setelah tugas administratif selesai. Beginilah cara hakim di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang menanganinya. Mereka tidak menghitung waktu sejak KTUN pertama, tetapi sejak mereka mempertimbangkan untuk mengeluarkan keputusan palsu karena petugas tidak menyelesaikan persetujuan yang diminta penggugat. Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018 menjelaskan langkah-langkah yang terlibat dalam proses ini. Menurut peraturan tersebut, sebelum mengajukan gugatan, seseorang harus terlebih dahulu mengupayakan penyelesaian perkara melalui proses administratif, sebagaimana tercantum dalam Pasal 3. Peraturan tersebut juga menyatakan bahwa batas waktu 90 hari dimulai sejak tanggal keputusan administratif diumumkan kepada publik, sebagaimana tercantum dalam Pasal 5. Dalam perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 22 Januari 2025, yang merupakan batas waktu yang sah menurut Peraturan Mahkamah Agung. Oleh karena itu, gugatan yang diajukan pada tanggal 7 Maret 2025 dianggap tepat waktu menurut Peraturan Mahkamah Agung. Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Tata Usaha Negara yang baru membantu hakim membuat keputusan yang lebih tepat dan lebih baik.. Undang-undang ini menyatakan bahwa pejabat harus mengeluarkan keputusan persetujuan dalam waktu 10 hari kerja dan menyerahkannya dalam waktu lima hari kerja berikutnya. Jika tidak, keputusan tersebut dianggap tidak sah. Hakim di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang menggunakan aturan ini untuk menetapkan masa tenggang 15 hari setelah persetujuan. Hal ini memastikan keadilan dan kejelasan bagi masyarakat terdampak jika pejabat tidak bertindak cepat (Slamet, 2018).

Untuk memastikan bahwa suatu perkara layak diperiksa pada tahap pokok sengketa, hakim wajib menilai terlebih dahulu apakah seluruh syarat formil dalam hukum acara PTUN telah dipenuhi. Penilaian ini menjadi penting karena syarat formil bersifat kumulatif dan menentukan sah atau tidaknya suatu gugatan. Dari sudut pandang aturan prosedural PTUN, persyaratan formal tertentu harus dipenuhi sebelum pengadilan memulai bagian utama suatu perkara. Proses pemeriksaan persyaratan formal ini, terutama yang berkaitan dengan langkah-langkah administratif dan batas waktu, menggunakan metode deduktif. Artinya, hakim terlebih dahulu meninjau aturan yang relevan dan kemudian memeriksa fakta-fakta yang telah diajukan oleh penggugat. Pada tahap awal perkara, seperti penolakan dan peninjauan pendahuluan, tidak banyak bukti yang tersedia, sehingga pemeriksaan formal biasanya dilakukan lebih cermat selama persidangan utama. Pola ini tampak dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, Perkara No. 12/G/2025/PTUN.SRG. Majelis hakim terlebih dahulu mengkaji ketentuan PERMA 6/2018, UU 5/1986, dan UU 30/2014 untuk menentukan terpenuhinya syarat formil. Dari segi administratif, majelis hakim mencatat bahwa penggugat telah mengirimkan dua surat keberatan, satu pada tanggal 22 Januari 2025, dan satu lagi pada tanggal 13 Februari 2025, tetapi belum mendapat tanggapan dari tergugat. Berdasarkan Pasal 3 PERMA 6/2018 dan Pasal 75 ayat (2) UU 30/2014, keadaan ini dianggap telah memenuhi syarat administratif. Hal ini sejalan dengan anggapan bahwa segala bentuk keberatan, baik tertulis maupun lisan, merupakan bukti terpenuhinya syarat administratif, sehingga perkara tidak dapat dihentikan

hanya karena masalah formil. Majelis Hakim juga meninjau batas waktu 90 hari dan menyatakan gugatan diajukan tepat waktu. Penggugat menerima objek penyelesaian pada tanggal 13 Januari 2025, dan mengajukan gugatan pada tanggal 7 Maret 2025, yang masih dalam batas waktu yang ditetapkan dalam Pasal 5 PERMA 6/2018. Metode pemeriksaan batas waktu ini sesuai dengan metode deduktif, di mana hakim mempertimbangkan waktu terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan kerugian. Majelis Hakim juga memeriksa apakah penggugat memiliki kepentingan hukum sebagai bagian dari persyaratan formal. Mereka menggunakan dokumen-dokumen seperti catatan lelang, bukti pembayaran, dan sertifikat-sertifikat sebelumnya untuk menunjukkan bahwa penggugat secara sah memiliki objek tersebut. Kepemilikan ini kemudian hilang ketika objek penjualan dipublikasikan. Dengan demikian, Majelis Hakim memutuskan bahwa penggugat memiliki kepentingan langsung, yang memenuhi persyaratan kedudukan hukum (Baried & Ridwan, 2024).

Dalam perkara nomor 12/G/2025/PTUN.SRG, hakim juga mempertimbangkan beberapa persyaratan formal lain selain kewenangan absolut, kewenangan relatif, batas waktu, dan upaya hukum administratif. Ketiga persyaratan formal ini meliputi pemeriksaan objek sengketa, seperti Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), memastikan penggugat memiliki hak untuk mengajukan gugatan, dan memastikan gugatan tersebut jelas sehingga tidak terkesan samar atau tidak jelas. Pertama, terkait objek sengketa, majelis hakim meninjau kembali putusan pencabutan sertifikat hak milik atas tanah yang dikeluarkan oleh pejabat pertanahan. Mereka menilai putusan ini dikeluarkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (KTUN) karena telah jelas, ditujukan kepada orang tertentu, bersifat final, dan memiliki akibat hukum langsung bagi penggugat. Hal ini sesuai dengan syarat putusan KTUN sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 UU PTUN. Hal ini juga didukung oleh kesimpulan bahwa izin tersebut telah mencabut hak administratif penggugat sebagai pemegang hak atas tanah. Dengan demikian, objek sengketa ini memenuhi syarat untuk diajukan melalui KTUN dan dapat diajukan banding melalui proses pengadilan tata usaha negara. Kedua, terkait kedudukan hukum, majelis hakim menyatakan bahwa Penggugat memiliki kepentingan nyata yang dirugikan oleh putusan pembatalan SHM. Penggugat memperoleh tanah tersebut melalui lelang resmi dan telah membuat pencatatan yang diperlukan di BPN, tetapi putusan pembatalan tersebut mencabut hak tersebut. Kerugian nyata dan aktual ini menunjukkan bahwa Penggugat memiliki hubungan hukum dengan perkara tersebut, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 53 ayat (1) UU PTUN. Dengan demikian, syarat kedudukan hukum dianggap terpenuhi. (Bastian & Hadi, 2021). Ketiga, terkait kejelasan gugatan, majelis hakim menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak kabur atau tidak jelas. Nama kedua belah pihak dicantumkan dengan jelas. Fakta-fakta perkara diuraikan secara berurutan, mulai dari perolehan hak atas tanah hingga permohonan persetujuan administratif. Gugatan pokok sesuai dengan perkara karena permohonan pembatalan sertifikat dinyatakan tidak sah. Karena fakta, gugatan, dan pokok perkara semuanya konsisten, gugatan tersebut menjadi jelas. Hal ini sesuai dengan Pasal 56 UU PTUN, sehingga tidak terdapat ambiguitas yang dapat menghalangi peninjauan kembali terhadap pokok perkara (Ali et al., 2024).

Majelis hakim memutuskan bahwa gugatan tersebut memenuhi semua persyaratan formal yang diperlukan. Gugatan tersebut berkaitan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat diuji, Penggugat memiliki kepentingan hukum yang terdampak langsung, dan gugatan tersebut dirumuskan dengan jelas dan tidak ambiguous atau menyesatkan. Oleh karena itu, seluruh

syarat formil yang bersifat kumulatif dalam hukum acara PTUN telah diperiksa dan dipenuhi, sehingga perkara layak masuk pada pemeriksaan pokok sengketa.

D. Pertimbangan Hakim dalam Aspek Materiil Sesuai dengan Prinsip Keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara dan AUPB

Pembahasan mengenai hukum materiil dalam sengketa tata usaha negara pada dasarnya selalu diarahkan pada dua aspek utama, yaitu apakah keputusan yang dipersoalkan memenuhi kriteria sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dan apakah keputusan tersebut diambil dengan mematuhi prinsip-prinsip pemerintahan yang baik (AUPB). Penilaian materiil ini berfokus pada substansi keputusan bukan sekadar prosedurnya sehingga penting untuk menguji apakah BPN memiliki landasan hukum yang memadai, alasan yang relevan, serta tingkat ketelitian yang memadai ketika menerbitkan keputusan pencabutan sertifikat dalam perkara *a quo* (Riza, 2018). Dalam perkara No. 12/G/2025/PTUN.SRG, majelis hakim memulai analisisnya dengan menilai keabsahan objek sengketa yang berupa Keputusan Kepala Kanwil BPN Banten Nomor 25/Pbt/BPN.36/XII/2024. Uji materiil tersebut dilakukan dengan mendasarkan pada unsur-unsur KTUN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 jo. angka 10 UU 51/2009 yang mensyaratkan bahwa suatu KTUN harus bersifat konkret, individual, final, menimbulkan akibat hukum, serta ditetapkan oleh pejabat tata usaha negara. Dalam konteks unsur kekonkretan, majelis menilai bahwa keputusan tersebut jelas memuat tindakan nyata karena secara spesifik mengatur pembatalan dua Sertifikat Hak Milik lengkap dengan nomor, luas, pemilik, serta dasar hukumnya. Unsur individual juga dianggap terpenuhi karena keputusan tersebut ditujukan secara langsung kepada pihak tertentu, yakni Bambang Sutrisno selaku pemegang hak atas tanah yang dibatalkan. Unsur finalitas keputusan pun terpenuhi mengingat pembatalan SHM tersebut serta-merta menghapus status kepemilikan Penggugat tanpa memerlukan tindakan administratif lanjutan. Dengan demikian, keputusan tersebut menimbulkan akibat hukum yang signifikan, yaitu hilangnya hak kepemilikan dan terhalangnya kemampuan Penggugat untuk menggunakan tanah tersebut. Selain itu, unsur pejabat penerbit juga terpenuhi karena keputusan tersebut ditetapkan oleh Kanwil BPN Provinsi Banten, yang merupakan organ pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam UU 30/2014. Seluruh penilaian ini kemudian ditegaskan dalam pertimbangan majelis yang menyatakan bahwa objek sengketa “telah memenuhi semua kriteria Pasal 1 angka 9 jo. 10 UU 51/2009,” sehingga layak untuk diuji oleh Pengadilan Tata Usaha Negara.

Tahap berikutnya dalam analisis materiil adalah menilai apakah Tergugat, dalam hal ini BPN, telah menjalankan kewenangan administratifnya secara cermat sesuai standar legalitas materiil. Penilaian ini penting karena kecermatan merupakan unsur pokok dalam AUPB dan menentukan sah atau tidaknya suatu keputusan administrasi. Dalam perkara ini, Penggugat berpendapat bahwa pembatalan sertifikat dilakukan tanpa pemeriksaan yang memadai terhadap dokumen, riwayat hak, maupun keadaan lapangan. Melalui pemeriksaan di persidangan, Majelis menemukan bahwa tanah yang disengketakan diperoleh Penggugat melalui lelang resmi KPKNL sebagaimana dibuktikan dengan Risalah Lelang No. 194/2012. Namun, sebelum menerbitkan keputusan pembatalan sertifikat, Tergugat tidak pernah meminta klarifikasi kepada Penggugat, tidak melakukan pengecekan atas bukti kepemilikan yang sah, dan hanya mendasarkan tindakannya pada pernyataan sepihak dari Tergugat II Intervensi tanpa verifikasi lapangan. Temuan di lapangan justru memperlihatkan bahwa Penggugat telah

menguasai tanah tersebut secara fisik, terbuka, dan berkelanjutan. Berdasarkan seluruh fakta ini, Majelis menilai bahwa Tergugat telah mengabaikan prinsip kecermatan dan kehati-hatian yang seharusnya menjadi dasar setiap tindakan administrasi pertanahan.

Selain itu, penerapan salah satu faktor paling krusial yang dianalisis oleh Majelis adalah apakah Tergugat (BPN) menjalankan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) saat mengeluarkan keputusan untuk membatalkan sertifikat. Dalam konteks hukum administrasi negara di Indonesia, AUPB berperan sebagai pedoman etis dan hukum yang mengatur perilaku para pejabat pemerintah agar tidak bertindak sewenang-wenang dan tetap mematuhi hukum yang berlaku. Oleh sebab itu, pelanggaran terhadap AUPB tidak hanya dianggap sebagai pelanggaran etika, tetapi juga bisa menjadi dasar untuk membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sesuai Pasal 53 ayat (2) huruf b UU 30/2014. Majelis melakukan evaluasi terhadap tindakan BPN dengan membandingkannya dengan prinsip-prinsip AUPB dan menemukan adanya sejumlah pelanggaran yang cukup serius (Solechan, 2019). Pelanggaran-pelanggaran tersebut tidak hanya terkait dengan aspek teknis, melainkan juga berdampak langsung pada hak konstitusional Penggugat sebagai pemilik hak atas tanah.

a. Asas Kepastian Hukum (*Rechtszekerheidsbeginsel*)

Asas ini menuntut agar jajaran administrasi beroperasi sesuai dengan norma yang tegas, langkah-langkah yang konsisten, dan memperhatikan hak-hak masyarakat. Dalam kasus ini, BPN dianggap telah melanggar prinsip kepastian hukum karena

1). Tidak memberikan balasan terhadap usaha administratif (keberatan) dari Penggugat, padahal secara hukum, keberatan harus dijawab dalam waktu paling lambat 10 hari kerja (Pasal 77 ayat (4) *juncto* ayat (7) UU 30/2014). Hal ini ditegaskan oleh hakim: “Tergugat tidak memberikan jawaban atas keberatan yang diajukan oleh Penggugat”.

2). Keputusan untuk membatalkan sertifikat dikeluarkan tanpa memberi kesempatan bagi pemegang hak yang sah untuk membela diri.

3). Proses pembatalan tidak dilakukan melalui cara yang jelas, terbuka, dan terarah, sebagaimana yang seharusnya untuk keputusan yang memiliki dampak signifikan terhadap status kepemilikan.

Penggugat tidak lagi memiliki kepastian hukum mengenai tanahnya, meskipun ia memiliki bukti hukum yang jelas (Risalah Lelang KPKNL). Ketidakjelasan ini merupakan pelanggaran berat terhadap hak-hak warga yang dilindungi oleh AUPB.

b. Asas Kecermatan (*Zorgvuldigheidsbeginsel*)

Asas ini mengharuskan pejabat untuk mengumpulkan informasi dengan tuntas sebelum membuat keputusan, serta melakukan pengecekan menyeluruh terhadap dokumen dan situasi di lapangan. Dalam keputusan, Majelis terus menekankan bahwa BPN tidak melakukan penelitian terhadap dokumen yang menunjukkan perolehan hak dari Penggugat, khususnya Risalah Lelang No. 194/2012, yang sebenarnya merupakan landasan yang sah untuk peralihan hak, Memutuskan hanya berdasarkan laporan dan permohonan dari Tergugat II Intervensi tanpa proses klarifikasi yang mendalam, Tidak melaksanakan verifikasi di lapangan sebelum mencabut sertifikat, Mengabaikan kenyataan bahwa Penggugat telah menguasai tanah tersebut selama lebih dari sepuluh tahun dan telah membangun sarana fisik di atasnya. Hakim bahkan menyatakan dengan jelas bahwa “Tergugat kurang teliti dalam meneliti sejarah perolehan hak. ”

Dengan demikian, keputusan BPN dianggap memiliki cacat dalam aspek materiil, karena diambil tanpa adanya bukti yang cukup.

c. Asas Tidak Menyalahgunakan Wewenang (*Detournement de pouvoir*)

Penyalahgunaan kekuasaan tidak selalu identik dengan tindakan korupsi atau niat buruk situasi ini dapat muncul ketika seorang pejabat memanfaatkan kekuasaannya untuk tujuan yang salah, bertindak di luar ketentuan yang berlaku, atau mengedepankan kepentingan tertentu tanpa alasan yang jelas. Dalam konteks ini, ada bukti yang menunjukkan bahwa keputusan untuk membatalkan sertifikat:

- 1) Diinduksi oleh permohonan dari pihak ketiga (Tergugat Intervensi) dan bukan berdasarkan evaluasi yang objektif dari pejabat.
- 2) Dikeluarkan tanpa mengikuti prosedur pemeriksaan yang biasa dilakukan dalam masalah pertanahan.
- 3) Lebih mendukung klaim girik yang tidak teruji dibandingkan dengan bukti dari lelang negara yang memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat.

Putusan menetapkan bahwa tindakan BPN tampak tidak seimbang dan tidak didasarkan pada verifikasi, sehingga dapat dipahami sebagai penyimpangan kekuasaan.

Selanjutnya, setelah Majelis menilai adanya pelanggaran AUPB dalam tindakan BPN, analisis berlanjut pada aspek perlindungan hukum bagi Penggugat sebagai pemegang sertifikat yang sah. Perlindungan hukum adalah elemen penting dalam penyelesaian konflik di bidang tata usaha negara, karena menjadi tolok ukur apakah tindakan administrasi sesuai dengan tujuan hukum publik, yaitu melindungi hak-hak warga dari tindakan pemerintah yang melebihi batas kewenangan atau dilakukan tanpa alasan yang memadai. Dalam hal sengketa pembatalan sertifikat ini, Penggugat menganggap dirinya sebagai pihak yang dirugikan oleh keputusan BPN yang dianggap kurang tepat dan tidak mengikuti prosedur yang berlaku. Untuk menentukan apakah Penggugat berhak atas perlindungan hukum, Majelis melakukan pemeriksaan terhadap tiga aspek utama: (1) dasar kepemilikan tanah oleh Penggugat, (2) tindakan BPN terkait pembatalan sertifikat, dan (3) konsekuensi hukum yang dialami Penggugat akibat tindakan tersebut (Milik et al., 2019).

a. Dasar Kepemilikan Tanah Penggugat sebagai Landasan Perlindungan Hukum

Salah satu syarat utama dalam perlindungan hukum adalah adanya hak yang sah dan penguasaan yang legitimate dari pihak yang dirugikan. Dalam perkara ini, Penggugat memenuhi dua unsur penting:

- 1) Penggugat memperoleh tanah melalui mekanisme lelang negara (KPKNL)
Lelang negara adalah alat yang paling efektif untuk mengalihkan hak dalam hukum pertanahan, yang diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (sertifikat dapat dikeluarkan berdasarkan dokumen lelang), Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 (dokumen lelang dianggap sebagai bukti mendapatkan hak yang resmi). Majelis mengakui keabsahan ini dengan merujuk pada Dokumen Lelang Nomor 194/2012, yang menjadi dasar resmi untuk penguasaan tanah oleh Penggugat.
- 2) Penggugat menguasai tanah secara fisik, nyata dan berkelanjutan

Putusan mengindikasikan bahwa pasca lelang Penggugat mendirikan bangunan gudang, kios, tempat kos, dan berbagai fasilitas lainnya, Menempatkan barang-barang proyek, Mengurus tanah tanpa intervensi selama bertahun-tahun. Hal ini menunjukkan adanya penguasaan fisik yang memperkuat kedudukan hukum Penggugat. Dengan adanya dua elemen ini, Penggugat jelas memiliki hak yang sah untuk dilindungi.

b. Tindakan BPN Menghapus Sertifikat Mengabaikan Prinsip Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum menuntut pemerintah untuk bertindak berdasarkan bukti yang lengkap mengikuti prinsip kehati-hatian, dan tidak merugikan warga negara tanpa dasar yang jelas. Namun, Majelis menemukan bahwa BPN dalam hal ini tidak melakukan pemeriksaan dokumen hak Penggugat dengan benar, tidak memberi kesempatan pada Penggugat untuk menyampaikan pendapat, tidak menanggapi protes Penggugat, hanya mengandalkan pernyataan dari pihak ketiga yang tidak memiliki bukti yang kuat seperti risalah lelang, Tidak melakukan pemeriksaan lapangan sebelum mengambil keputusan untuk membatalkan sertifikat (Maharani & Anggoro, 2024).

Dalam konteks hukum administrasi negara, tindakan semacam ini termasuk dalam kategori keputusan sewenang-wenang, dan penyimpangan wewenang. Akibatnya, tindakan tersebut merusak kepercayaan publik dan melanggar prinsip pemerintahan yang adil.

c. Kerugian yang Dirasakan Penggugat Bersifat Nyata

Perlindungan hukum hanya diberikan jika kerugian yang terjadi nyata, bukannya hipotetis. Dalam kasus ini, bentuk kerugian yang dialami sangat jelas Status sertifikat menjadi tidak ada, Bangunan yang sudah ada menjadi tidak memiliki kepastian hukum, Tanah dapat diklaim oleh pihak lain, Penggugat tidak bisa menjalankan hak-hak agraria (jual beli, hak pemanfaatan, pengalihan, dan lain-lain). Majelis juga mencatat bahwa tindakan pihak intervensi pernah mengganggu penggunaan tanah oleh Penggugat. Ini menunjukkan adanya kerugian nyata, sehingga perlindungan hukum layak diberikan. (Tarusita et al., 2019)

d. PTUN Memberikan Keadilan Restoratif Melalui Pembatalan KTUN

Dalam prinsip PTUN, perlindungan hukum tidak hanya dipahami sebagai "melindungi yang dirugikan," tetapi juga mengembalikan keadaan ke kondisi semula (keadilan restoratif). Dengan membatalkan keputusan BPN maka hak-hak Penggugat dipulihkan, penggugat kembali sebagai pemegang sertifikat yang sah, status tanah kembali pada kepastian hukum yang sebelumnya. Keputusan ini juga menjadi bentuk kontrol korektif terhadap tindakan administratif BPN yang tidak sesuai dengan hukum.

e. Relevansi Keputusan terhadap Perlindungan Hak Atas Tanah

Keputusan ini memiliki makna yang lebih luas: Memperkuat posisi sertifikat hasil lelang sebagai dasar hak yang sah, Menegaskan bahwa pemerintah tidak boleh membatalkan sertifikat tanpa melakukan verifikasi yang komprehensif, Memberikan preseden bahwa klaim berdasarkan girik atau sejarah tanah tidak secara otomatis mengalahkan sertifikat yang diperoleh melalui mekanisme resmi. Dengan demikian, keputusan ini tidak hanya melindungi Penggugat, tetapi juga: melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang, menegaskan batas kewenangan BPN, dan menjaga sistem administrasi pertanahan dari ketidakpastian.

E. Penerapan Asas-Asas Hukum Acara dalam Proses Pemeriksaan Sengketa di PTUN Serang

Analisis terhadap keputusan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dengan nomor 12/G/2025/PTUN. SRG menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa lahan melalui jalur hukum sudah mencerminkan penerapan berbagai asas dasar dalam hukum acara PTUN. Pertama, kasus ini menggambarkan asas *rechtstreek* belang (kepentingan langsung), yang menyatakan bahwa hanya pihak yang mengalami dampak negatif yang nyata dari Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat mengajukan gugatan. Dalam hal ini, posisi hukum Penggugat dianggap sah karena pencabutan sertifikat hak milik oleh BPN secara signifikan mengakibatkan kerugian nyata terhadap posisi hukum dan status kepemilikan tanahnya. Selanjutnya, keberadaan Tergugat II Intervensi dalam persidangan melambangkan penerapan prinsip *audi et alteram partem*, yaitu prinsip yang memastikan hak semua pihak yang berkepentingan untuk didengar sebelum keputusan diambil (Pratama & Wibowo, 2023). Kehadiran pihak intervensi ini menjamin bahwa proses hukum berlangsung secara adil, dengan mempertimbangkan tidak hanya posisi penggugat dan tergugat, tetapi juga pihak lain yang mungkin terpengaruh oleh keputusan tersebut. Keadaan ini juga menegaskan fungsi PTUN sebagai wadah untuk menyelesaikan sengketa administratif yang mengedepankan prinsip keadilan dan perlindungan hak.

Di samping itu, kasus ini juga mencerminkan penerapan prinsip *ultimum remedium* dalam hukum acara PTUN, yang menunjukkan bahwa jalur hukum adalah langkah terakhir setelah semua upaya administratif telah dicoba (Zairin Harahap, 2022). Fakta di persidangan membuktikan bahwa sebelum gugatan diajukan, telah dilakukan keberatan administratif kepada BPN sebagai lembaga yang mengeluarkan keputusan, sehingga urutan penyelesaian sengketa sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selanjutnya, pemeriksaan perkara juga menunjukkan penerapan prinsip hakim aktif, yang menempatkan hakim tidak hanya sebagai penunggu pembuktian dari pihak-pihak yang terlibat, tetapi juga terlibat secara proaktif dalam mencari fakta dan mengevaluasi keabsahan tindakan pejabat administrasi (Simandjuntak et al., 2025). Penerapan prinsip ini terlihat ketika majelis menilai prosedur penerbitan sertifikat, alasan kewenangan pejabat, serta keberlakuan norma pertanahan sebelum menilai substansi. Ini sejalan dengan proses pembuktian, di mana majelis menerapkan prinsip pembuktian bebas, yaitu prinsip yang memberikan kesempatan kepada hakim untuk menilai kekuatan dan relevansi alat bukti berdasarkan akal sehat dan keyakinan hukum yang objektif (Simandjuntak et al., 2025). Dalam kasus ini, bukti administratif yang berupa dokumen pertanahan dan catatan prosedur memiliki bobot pembuktian yang lebih signifikan daripada sekadar keberadaan sertifikat sebagai bukti resmi kepemilikan.

Pertimbangan hukum majelis dalam kasus ini juga menunjukkan penerapan prinsip *marginale toetsing*, yaitu prinsip yang membatasi ruang lingkup pemeriksaan hakim hanya pada pengujian legalitas keputusan administratif, termasuk aspek kewenangan, prosedur, dasar hukum, dan alasan keputusan (Pratama & Wibowo, 2023). Oleh karena itu, pengadilan tidak mengambil alih kebijakan pejabat dalam menentukan siapa yang berhak atas tanah secara materil, melainkan hanya memeriksa apakah keputusan pencabutan sertifikat telah dilaksanakan sesuai dengan hukum yang berlaku. Pada akhirnya, sifat keputusan ini juga berdampak erga omnes, karena keputusan tersebut tidak hanya mengikat pihak-pihak yang terlibat, tetapi juga berlaku untuk masyarakat secara keseluruhan, terutama terkait status

hukum sertifikat tanah yang dibatalkan. Ini menegaskan peran PTUN sebagai alat pengawasan legalitas keputusan pemerintah, yang tidak hanya bersifat korektif terhadap tindakan administrasi, tetapi juga memastikan kepastian hukum dan keteraturan administrasi publik.

F. Implikasi Putusan PTUN terhadap Administrasi Pertanahan dan Perlindungan Hak Masyarakat

Implikasi hukum merujuk pada efek normatif dan praktis dari ketetapan PTUN, baik bagi pihak-pihak yang terlibat maupun bagi sistem administrasi pemerintahan. Dalam konteks keputusan No. 12/G/2025/PTUN.SRG, efek yang timbul tidak hanya berkaitan dengan pemulihan hak Penggugat, tetapi juga berfungsi sebagai preseden penting untuk praktik administrasi pertanahan, ukuran ketelitian BPN, serta penguatan legitimasi PTUN sebagai alat pengawas terhadap tindakan pemerintah. Efek yang ditimbulkan dari keputusan ini bisa dianalisis dari tiga sudut pandang utama yakni efek terhadap penggugat, efek terhadap BPN sebagai pejabat administrasi negara, dan efek terhadap praktik administrasi pertanahan secara keseluruhan.

1). Dampak terhadap Perlindungan Hukum Penggugat

Putusan ini memiliki efek langsung bagi Penggugat yang terkena dampak dari pembatalan sertifikat. Ketika PTUN memutuskan bahwa pembatalan sertifikat adalah tindakan yang tidak sah, maka Sertifikat Hak Milik (SHM) milik Penggugat kembali ke posisi hukumnya yang sebelumnya. Dengan demikian: status kepemilikan menjadi jelas dan terjamin secara hukum, Penggugat dapat melakukan aktivitas hukum atas tanah tersebut (misalnya jual-beli, sewa, pembiayaan, dan lain-lain), perselisihan yang berasal dari klaim pihak ketiga (Tergugat Intervensi) dapat dihentikan. Dalam konteks hukum administrasi, ini dikenal sebagai perlindungan hukum restoratif, yaitu mengembalikan hak warga negara akibat tindakan maladministrasi oleh pemerintah. Kemudian PTUN mengembalikan kepercayaan publik terhadap proses lelang negara dimana salah satu kekuatan dari putusan ini adalah menegaskan bahwa hasil lelang negara yang sah tidak dapat diabaikan oleh pejabat administrasi. risalah lelang adalah bukti kepemilikan yang kuat dan harus diakui, pembatalan sertifikat tidak boleh dilakukan tanpa prosedur yang jelas. Dampak ini sangat penting agar para pembeli lelang negara tidak merasakan kerugian akibat tindakan sepihak dari pejabat pertanahan.

2). Dampak bagi BPN (Tergugat)

Putusan ini menimbulkan konsekuensi lembaga bagi BPN sebagai instansi administrasi yang bertugas mengeluarkan dan melindungi sertifikat tanah. Terdapat setidaknya tiga dampak besar:

a. Penekanan pada Standar Kecermatan (Tugas Verifikasi)

Putusan ini menegaskan bahwa BPN tidak boleh membatalkan sertifikat hanya berdasarkan klaim dari pihak ketiga tanpa melakukan pengecekan terhadap riwayat lelang, bukti-bukti kepemilikan, penguasaan fisik atas tanah, dokumen administratif yang mendasari penerbitan sertifikat. Majelis menilai bahwa BPN telah melanggar prinsip kecermatan dan kehati-hatian. Putusan ini memberikan peringatan bahwa: “Setiap tindakan BPN harus didasarkan pada data yang lengkap, akurat, terverifikasi, dan tidak boleh hanya berdasarkan asumsi administratif. ”

b. Kewajiban Menyikapi Keberatan Warga (Proses Administratif yang Layak)

Berdasarkan UU 30/2014, pejabat diharuskan menjawab keberatan warga dalam jangka waktu tertentu (10 hari kerja). Putusan ini menunjukkan bahwa BPN tidak menanggapi dua keberatan dari Penggugat, tidak membuka kesempatan untuk dialog administratif, tidak memberikan kemungkinan pembelaan. Dampaknya: BPN harus memperbaiki prosedur operasional standar pelayanan keberatan, BPN wajib menerapkan proses administratif yang layak, setiap keputusan yang diambil tanpa menanggapi keberatan dapat dibatalkan oleh PTUN.

c. Pembatalan Sertifikat Tidak Boleh Dipolitisasi atau Dipengaruhi Pihak Lain

Hakim menemukan bahwa: BPN melakukan tindakan hanya berdasarkan permohonan Tergugat II Intervensi, tidak ada klarifikasi kepada pemilik yang sah, tidak melakukan verifikasi lapangan sebelum pengambilan keputusan. Dampak pentingnya: “BPN tidak boleh menjadi arena bentrokan kepentingan antara pihak-pihak yang bersengketa. ” Putusan ini memperkuat kemandirian administratif BPN.

3) Dampak terhadap Praktik Administrasi Pertanahan Nasional

Ini adalah dampak yang paling luas karena berhubungan dengan sistem administrasi pertanahan secara keseluruhan dan masa depan penyelesaian konflik tanah. PTUN merupakan lembaga peradilan yang memiliki kewenangan untuk memeriksa, mengadili, dan memutus sengketa administratif antara warga negara dengan pejabat atau badan administrasi negara. Fungsi utama PTUN adalah untuk memastikan bahwa keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara tidak melanggar hak warga negara atau badan hukum. PTUN juga bertugas untuk menegakkan hukum administrasi negara agar keputusan yang diambil pemerintah tetap sesuai dengan ketentuan yang berlaku, serta menjamin keadilan dalam setiap keputusan administratif yang diterbitkan (Prof. Dr. Heli, S.H et al., 2025).

a. Penguatan Legitimasi Sertifikat sebagai Bukti Hak yang Kuat

Putusan ini menyampaikan pesan yang jelas bahwa: sertifikat adalah alat bukti terkuat dalam sengketa tanah, pembatalan sertifikat harus melalui proses yang panjang, teliti, dan didukung oleh bukti yang kuat, klaim girik atau dokumen lama tidak secara otomatis mengalahkan sertifikat yang sah dari lelang. Ini akan mengurangi kemungkinan munculnya sengketa yang hanya disebabkan oleh “klaim sejarah tanah. ”

b. Harmonisasi antara Hukum Administrasi dan Hukum Agraria

PTUN menekankan bahwa sengketa pertanahan: tidak hanya diukur dari aspek hukum perdata, tetapi juga harus dilihat dari prosedur administratif yang melahirkan sertifikat tersebut. Putusan ini menjadi preseden penting untuk sinkronisasi kewenangan antara BPN, PTUN, dan pengadilan umum. harmonisasi antara UU Administrasi Pemerintahan dan hukum agraria.

c. Penerapan Ketat AUPB sebagai Syarat Mutlak setiap Keputusan Agraria

Keputusan menegaskan bahwa semua tindakan administrasi pertanahan harus didasarkan pada kepastian hukum, kecermatan, ketidakberpihakan, pelayanan yang profesional. Apabila tidak mematuhi hal tersebut, putusan dapat dibatalkan oleh PTUN. Ini memperkuat prinsip bahwa AUPB merupakan lebih dari sekedar pedoman

etis, melainkan merupakan kaidah hukum yang harus dipatuhi oleh pejabat pertanahan.

d. Menjadi Preseden (Jurisprudensi) untuk Sengketa Sertifikat Lelang vs Girik

Keputusan ini akan digunakan sebagai preseden di masa yang akan datang, terutama dalam perkara-perkara sertifikat hasil lelang melawan girik lama, klaim penguasaan adat melawan sertifikat milik negara, pembatalan sertifikat sepihak oleh BPN. Keputusan ini menegaskan bahwa “lelang yang dilakukan oleh negara memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dan harus dihormati oleh pejabat administrasi. ”

4) Implikasi terhadap Sistem Checks and Balances Administrasi Negara

Dalam tata negara yang kontemporer, suatu negara tidak hanya mendistribusikan kekuasaan secara horizontal (eksekutif, legislatif, yudikatif), tetapi juga menerapkan sistem pengawasan internal untuk memastikan bahwa masing-masing lembaga negara menjalankan wewenangnya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Istilah ini dikenal sebagai checks and balances administratif, yaitu sistem di mana lembaga peradilan (PTUN) memantau tindakan pemerintah agar tetap sesuai dengan hukum administrasi, asas umum pemerintahan yang baik, dan hak-hak warga negara. Putusan No. 12/G/2025/PTUN.SRG memiliki dampak signifikan dalam konteks tersebut, karena menunjukkan peran PTUN sebagai pengawas legalitas tindakan yang dilakukan oleh BPN. PTUN berperan sebagai penjaga untuk memastikan bahwa pejabat tidak melampaui batas wewenang, warga negara tidak mengalami kerugian secara sepihak. Keputusan ini memperkuat peran kontrol PTUN dan menciptakan keseimbangan antara kekuasaan administratif BPN, hak-hak warga negara pemilik tanah, standar AUPB yang harus diikuti.

SIMPULAN

Berdasarkan keseluruhan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa penyelesaian sengketa dalam Putusan PTUN Serang Nomor 12/G/2025/PTUN.SRG menunjukkan bahwa mekanisme hukum administrasi negara telah berjalan sesuai kerangka formil dan materiil yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Dari aspek formil, PTUN menetapkan bahwa gugatan Penggugat dapat diterima karena seluruh syarat formil meliputi kewenangan mengadili, kedudukan hukum, tenggang waktu pengajuan, serta pemenuhan upaya administrative telah terpenuhi sebagaimana diatur dalam UU PTUN, PERMA No. 6 Tahun 2018, dan UU No. 30 Tahun 2014. Pada aspek materiil, majelis hakim menilai bahwa Keputusan Kepala Kanwil BPN Banten mengenai pembatalan Sertifikat Hak Milik Penggugat tidak memenuhi unsur keabsahan KTUN dan telah melanggar AUPB, terutama asas kepastian hukum, asas kecermatan, dan larangan penyalahgunaan wewenang, sebab keputusan tersebut dibuat tanpa verifikasi dokumen yang lengkap, tanpa klarifikasi kepada pemegang hak yang sah, dan hanya berdasarkan klaim sepihak pihak lain. Oleh karena itu, tindakan administrasi BPN dinyatakan tidak sah dan merugikan hak Penggugat yang memperoleh tanah melalui mekanisme lelang negara yang sah. Putusan ini memiliki implikasi penting bagi sistem administrasi pertanahan, yaitu memperkuat posisi sertifikat sebagai bukti hak yang kuat, menuntut profesionalitas dan kehati-hatian BPN dalam menerbitkan maupun membatalkan sertifikat, serta menegaskan peran PTUN sebagai pengawas legalitas untuk melindungi masyarakat dari tindakan maladministrasi. Secara menyeluruh, putusan ini menunjukkan bahwa supremasi hukum di

bidang administrasi pertanahan hanya dapat terwujud apabila setiap keputusan pejabat publik tunduk pada asas legalitas, AUPB, dan mekanisme kontrol oleh peradilan administrasi.

UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Bapak Ahmad Rayhan, S.H., M.H. selaku dosen mata kuliah Acara Hukum Peradilan Tata Usaha Negara, serta seluruh pihak yang telah memberikan dukungan, masukan, dan bantuan selama proses penyusunan penulisan sehingga penelitian ini dapat diselesaikan dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Agung, J., A. C., & Harun. (2021). Kebijakan Makroprudensial di Indonesia: Konsep, Kerangka, dan Implementasi. In *Books.Google.Co.Id* (Issue 5).
- Akbar, M. K. (2020). Peran Peradilan khusus Negara dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Baik. *Dharmasiswa*, 1(1), 352-363.
- Ali, M., Krisdianti, K. A., & Puspaningrum, G. (2024). Obscur Libel Pada Perbuatan Melawan Hukum. *Semarang Law Review*, 5(67), 162-182.
- Baried, R. R., & Ridwan. (2024). Kedudukan Upaya Administratif dalam Dismissal Process dan Konstruksi Ideal Pemeriksaan Syarat Formal Gugatan. *Media Iuris*, 7(2), 343-370. <https://doi.org/10.20473/mi.v7i2.43207>
- Bastian, J., & Hadi, S. (2021). Badan Hukum Publik Sebagai Justitiabelen Dalam Peradilan Tata Usaha Negara. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 17(2), 141-151. <https://doi.org/10.30996/dih.v17i2.5095>
- Cindy Priyanka Sari, K., Adlhiyati Jl Dasuki Nomor, Z. H., Sawit, D., & Timur, J. (2014). Perluasan Objek Pengadilan Tata Usaha Negara Melalui Undang-Undang Nomor 30 Tahun. *Tentang Administrasi Pemerintahan*, 30, 305-310.
- Dr. hH. Abdullah Gofar, SH., M. (2014). *Teori dan Praktik Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*. TUNGGAL MANDIRI. https://repository.unsri.ac.id/19600/2/Tata_USaha_Negara.pdf
- Maharani, F. D., & Anggoro, T. (2024). Pembatalan Sertipikat Tanah Oleh Kantor Pertanahan Tanpa Adanya Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap. *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 12(2), 223. <https://doi.org/10.25157/justisi.v12i2.12865>
- Milik, H. A. K., Tanah, A., & Mengalami, Y. (2019). *LamLaj*. 4(2), 162-175.
- Pratama, R., & Wibowo, A. (2023). Asas-Asas Hukum Dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara. *Jurnal Penelitian Multidisiplin*, 2(1), 18-21. <https://doi.org/10.58705/jpm.v2i1.86>
- Prof. Dr. Heli, S.H, M. ., Prof. Dr. Fauzi Syam, S.H., M. ., Dr. Fitria, S.H., M. ., Latifah Amir, S.H., M. H., Ratna Dewi, S.H., M. H., & Melia Rizki Ruswandi, S.H., M. H. (2025). *Buku Ajar HUKUM Peradilan Tata Usaha Negara* (M. . Eko Nuriyarmen, S.H. (ed.)). UNJA Publisher.
- Putrijanti, A., Leonard, L. T., & Utama, K. W. (2018). Peran PTUN dan AUPB Menuju Tata Kelola Pemerintahan yang Baik (Good Governance). *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 30(2), 277. <https://doi.org/10.22146/jmh.33056>
- Putusan, P., Pdt, N., Mustari, Z. N., Rifai, A., & Wardani, W. Y. (2020). *KOMPETE N SI ABSOLUT PE N GADILA N N EGERI DALAM ME N GADILI SE N GKETA TATA USAHA N EGARA (Analisis*.
- Rahim, M. N., Vatmawati, N., Irmadani, C., & Paselle, E. (2024). Kasus Sengketa Tata Usaha

- Negara Dengan Objek Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SMD., Kecamatan Balikpapan Selatan. *Binamulia Hukum*, 13(1), 35-43. <https://doi.org/10.37893/jbh.v13i1.671>
- Riza, D. (2018). Pengaturan Terhadap Hakikat Keputusan Tata Usaha Negara Menurut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara Dan Undang-Undang Administrasi Pemerintahan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 3(1). <https://doi.org/10.23920/jbmh.v3n1.7>
- Safitri, E. D., & Sa'adah, N. (2021). Penerapan Upaya Administratif Dalam Sengketa Tata Usaha Negara. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, 3(1), 34-45. <https://doi.org/10.14710/jphi.v3i1.34-45>
- Sahnan, S., Arba, M., & Suhartana, L. W. P. (2019). Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 7(3), 436. <https://doi.org/10.29303/ius.v7i3.714>
- Simandjuntak, R., Lumenta, H. N., Atasya, S. N., Rychardo, C., Fitra, N., & Modeong, A. (2025). *NEGARA*. 9(6), 73-83.
- Slamet, S. R. (2018). Kepastian Hukum Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara Bagi Pihak Ketiga Yang Berkepentingan Pasca Berlakunya Perma No. 6 Tahun 2018. *Forum Ilmiah*, 20(6), 84.
- Solechan, S. (2019). Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam Pelayanan Publik. *Administrative Law and Governance Journal*, 2(3), 541-557. <https://doi.org/10.14710/alj.v2i3.541-557>
- Syamsiah, S. (2019). Kajian Teoritis Terhadap Kedudukan Tergugat li Intervensi Dalam Sengketa Peradilan Tata Usaha Negara. *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951-952., 1-114.
- Syofyan Hadi dan Thomy Michael. (2014). Prinsip Keabsahan (Rechtmatigheid) dalam Penetapan Keputusan Tata Usaha Negara. *Pontificia Universidad Catolica Del Peru*, 8(33), 44.
- Tarusita, A. B., Malikthun, S., Program, B., & Kenotariatan, S. M. (2019). Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Dalam Penerapan Stelsel Publitias Negatif Berunsur Positif. *Notarius*, 12(1).
- Zairin Harahap. (2022). *HUKUM ACARA PERADILAN TATA USAHA NEGARA*. PT RajaGrafindo Persada.
- Zamzami, A., & Muslim, S. (2023). Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Kepada Masyarakat. *Widya Yuridika*, 6(3), 405. <https://doi.org/10.31328/wy.v6i3.4530>