



# Custodia: Journal of Legal, Political, and Humanistic Inquiry

Vol 1 No 2 December 2025, Hal 01-09  
ISSN: 3123-2116 (Print) ISSN: 3123-2108 (Electronic)  
Open Access: <https://scriptaintelektual.com/custodia>

## Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 171/G/2024/Ptun.Jkt. Mengenai Gugatan Pembatalan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik

Dias Dhiya Ulhaq<sup>1</sup>, Bambang Heriyanto<sup>2</sup>, Suhermanto<sup>3</sup>

<sup>1-3</sup> Universitas Pakuan, Indonesia

email: [diasdhiyaulhaq60@gmail.com](mailto:diasdhiyaulhaq60@gmail.com)<sup>1</sup>, [hery\\_judge@yahoo.com](mailto:hery_judge@yahoo.com)<sup>2</sup>, [totokfh@gmail.com](mailto:totokfh@gmail.com)<sup>3</sup>

### Article Info :

Received:  
12-10-2025  
Revised:  
20-11-2025  
Accepted:  
03-12-2025

### Abstract

*This study examines the judicial considerations and legal implications of Decision Number 171/G/2024/PTUN.JKT, which concerns a lawsuit seeking the cancellation of the registration of a transfer of freehold title. The analysis highlights how administrative actions in land registration remain a critical aspect of Indonesia's land governance system, particularly because such actions directly affect legal certainty and the protection of private rights. The research emphasizes that the administrative process of recording land transfer is not merely procedural but constitutes an authoritative decision that can be judicially reviewed when alleged to violate statutory provisions. Through doctrinal analysis, the study evaluates the court's reasoning regarding the legality, accuracy, and administrative propriety of the official's actions in light of agrarian regulations and general principles of good governance. The findings suggest that judicial oversight plays an essential role in ensuring that land administration officials exercise their authority responsibly and within the bounds of the law. This decision ultimately reinforces the importance of accountability, precision, and transparency in maintaining an orderly and trustworthy land registration system.*

**Keywords :** Administrative Law, Land Registration, Judicial Review, PTUN Decision, Property Rights.

### Abstrak

Studi ini mengkaji pertimbangan yudisial dan implikasi hukum dari Putusan Nomor 171/G/2024/PTUN.JKT, yang berkaitan dengan gugatan untuk pembatalan pendaftaran pengalihan hak milik atas tanah. Analisis ini menyoroti bahwa tindakan administratif dalam pendaftaran tanah tetap menjadi aspek kritis dalam sistem tata kelola tanah Indonesia, terutama karena tindakan tersebut secara langsung mempengaruhi kepastian hukum dan perlindungan hak-hak pribadi. Penelitian ini menekankan bahwa proses administratif pendaftaran pengalihan tanah bukan sekadar prosedural, melainkan merupakan keputusan otoritatif yang dapat diajukan ke pengadilan jika diduga melanggar ketentuan undang-undang. Melalui analisis doktrinal, studi ini mengevaluasi alasan pengadilan terkait legalitas, akurasi, dan kepatutan administratif tindakan pejabat terkait peraturan agraria dan prinsip-prinsip tata kelola yang baik. Temuan menunjukkan bahwa pengawasan yudisial memainkan peran esensial dalam memastikan pejabat administrasi tanah menjalankan wewenangnya secara bertanggung jawab dan sesuai dengan batas-batas hukum. Keputusan ini pada akhirnya memperkuat pentingnya akuntabilitas, ketepatan, dan transparansi dalam menjaga sistem pendaftaran tanah yang teratur dan dapat dipercaya.

**Kata Kunci:** Hukum Administrasi, Pendaftaran Tanah, Pengawasan Yudisial, Putusan Pengadilan Administrasi, Hak atas Kekayaan.



©2022 Authors.. This work is licensed under a Creative Commons Attribution-Non Commercial 4.0 International License.  
(<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>)

## PENDAHULUAN

Sengketa mengenai pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik semakin sering muncul di lingkungan peradilan administrasi karena prosedur pertanahan yang tidak selalu berjalan seirama dengan ketentuan hukum positif (Indonesia, 2014). Kondisi tersebut memperlihatkan betapa pentingnya konsistensi penerapan asas legalitas dalam setiap tindakan pejabat, sehingga peran PTUN menjadi sentral ketika terjadi potensi penyimpangan administrasi (Hadjon, 2005). Ketika pencatatan dianggap merugikan warga, mekanisme gugatan ke PTUN menjadi sarana untuk menguji apakah tindakan pejabat selaras dengan batas kewenangan yang ditentukan undang-undang (H.R Ridwan, 2011). Situasi ini menjadi dasar urgensi menelaah Putusan Nomor 171/G/2024/PTUN.JKT untuk memahami penalaran hukum hakim dalam memutus sengketa pencatatan peralihan tersebut.

Permasalahan pencatatan peralihan hak tidak dapat dilepaskan dari kerangka agraria nasional yang bersandar pada UUPA sebagai pondasi pengaturan hak atas tanah di Indonesia (Indonesia, 1960). Harsono menjelaskan bahwa kepastian hukum agraria membutuhkan tata kelola administrasi yang ketat agar tidak terjadi pertentangan antara praktik dan norma (Harsono, 2015). Ketika prosedur peralihan tidak dilaksanakan sesuai ketentuan, potensi sengketa atas pencatatan sangat besar sehingga memunculkan kebutuhan untuk menguji kembali legalitas tindakan pejabat pertanahan melalui mekanisme peradilan administrasi (Santoso, 2010). Kondisi tersebut menunjukkan pentingnya menelaah bagaimana hakim menilai kesesuaian tindakan pejabat dengan prinsip-prinsip hukum agraria.

Pendaftaran tanah sebagai instrumen kepastian hukum memiliki landasan normatif yang kuat melalui PP 24 Tahun 1997 yang memuat syarat dan tata cara peralihan dan pencatatan hak atas tanah (Indonesia, 1997). Santoso menegaskan bahwa ketelitian administratif merupakan prasyarat mutlak untuk mencegah timbulnya konflik kepemilikan dan sengketa administratif di kemudian hari (Santoso, 2010). Apabila kewenangan atau prosedur tidak dipenuhi, tindakan administratif pejabat dapat dinyatakan cacat sehingga membuka ruang bagi warga untuk mengajukan gugatan ke PTUN (H.R Ridwan, 2011), sehingga putusan ini menjadi penting untuk ditelaah guna memahami bagaimana hakim menguji aspek legalitas pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik.

Reformasi regulasi pertanahan melalui PP 18 Tahun 2021 memberikan pengaruh signifikan terhadap mekanisme pendaftaran tanah dan pengelolaan hak, termasuk pencatatan Hak Milik (Indonesia, 2021). Sihombing menjelaskan bahwa evolusi kebijakan pertanahan merupakan upaya untuk memperbaiki struktur pelayanan administrasi agar lebih tertib dan minim sengketa (Sihombing, 2005). Perubahan regulasi tersebut mempengaruhi pendekatan yuridis hakim ketika menilai apakah tindakan pejabat pertanahan telah sejalan dengan ketentuan terbaru yang berlaku. Kasus ini memberikan gambaran nyata bagaimana pengadilan merespons transformasi regulasi dalam menilai legalitas pencatatan hak atas tanah.

Analisis terhadap putusan ini juga bersentuhan dengan konsep kewenangan dalam hukum tata negara yang memposisikan pejabat administrasi sebagai subjek yang wajib mematuhi batas normatif dalam pelaksanaan tugas publik (Asshiddiqie, 2011). Ketika tindakan administratif berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari tatanan agraria, maka pengawasan melalui peradilan menjadi mekanisme penting untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan publik dan perlindungan hak warga (Indonesia, 1960). Gugatan pencatatan peralihan hak mencerminkan kebutuhan untuk memastikan bahwa tindakan pejabat benar-benar berada dalam koridor kewenangan yang sah. Hal ini menjadikan putusan tersebut relevan untuk dianalisis guna memahami bagaimana hakim menimbang aspek kewenangan dan akibat hukumnya.

Perkembangan putusan PTUN dalam berbagai bidang menunjukkan bahwa pengadilan memiliki peran besar dalam menetapkan standar legalitas tindakan pemerintahan, sebagaimana ditunjukkan dalam kajian Pitang terkait izin pemakaian tanah (Pitang, 2024). Kajian lain seperti yang dilakukan oleh Samosir dan Gunawan dalam sengketa pajak di PTUN menunjukkan konsistensi pengadilan dalam menilai legalitas tindakan administratif berdasarkan prinsip-prinsip hukum publik (Samosir & Gunawan, 2024). Analisis Hikam dan Nugroho mengenai penetapan upah minimum juga memperlihatkan bagaimana hakim menyeimbangkan norma hukum dan kebutuhan administratif dalam putusan terkait tindakan pejabat (Hikam & Nugroho, 2022). Keragaman studi tersebut memperkuat urgensi menelaah Putusan Nomor 171/G/2024/PTUN.JKT sebagai bagian dari pola yurisprudensi administrasi negara.

Chumairoh menjelaskan bahwa hukum acara PTUN menyediakan mekanisme dismissal sebagai tahap seleksi formil sebelum perkara diperiksa lebih jauh, sehingga hanya sengketa yang memenuhi unsur keputusan tata usaha negara yang dapat diterima (Chumairoh, 2022). Pemahaman terhadap fungsi ini penting dalam menilai bagaimana pengadilan mengidentifikasi apakah pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik merupakan objek sengketa yang sah. Ketepatan pengadilan dalam menilai unsur objek sengketa menentukan kualitas pemeriksaan dan putusan yang dihasilkan, sehingga proses ini menjadi salah satu bagian krusial dalam memahami alasan dan pertimbangan hukum yang digunakan hakim dalam putusan tersebut.

Perspektif administrasi publik yang dikemukakan Rosenbloom menyatakan bahwa tindakan pejabat selalu berada pada persilangan antara kepatuhan hukum, manajemen publik, dan akuntabilitas administratif (Rosenbloom et al., 2022). Pandangan ini membantu menjelaskan bahwa pencatatan peralihan hak atas tanah bukan sekadar tindakan teknis administratif, tetapi mencakup aspek tanggung

jawab publik yang mempengaruhi hak keperdataan warga. Ketika tindakan tersebut dipersoalkan, pengadilan harus menilai tidak hanya normanya, tetapi juga implikasi administratif yang menyertainya. Hal ini menjadikan analisis terhadap Putusan 171/G/2024/PTUN.JKT penting untuk memahami bagaimana peradilan administrasi menegaskan batas kewenangan dan kewajiban pejabat dalam pengelolaan hak atas tanah.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (yuridis normatif), yaitu penelitian yang berfokus pada analisis terhadap norma-norma hukum positif yang mengatur objek kajian, dengan tujuan untuk memperoleh pemahaman mendalam mengenai sengketa dalam Putusan Nomor 171/G/2024/PTUN.JKT. Metode normatif dipilih karena penelitian ini menitikberatkan pada studi kepustakaan (*library research*) melalui pengkajian terhadap berbagai peraturan perundang-undangan, teori hukum, asas hukum, serta doktrin-doktrin para ahli yang relevan dengan permasalahan. Pendekatan yang digunakan meliputi beberapa pendekatan hukum, antara lain pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) untuk menelaah dasar hukum kewenangan ATR/BPN dalam pembatalan sertifikat, pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk memahami konsep kewenangan dan cacat hukum dalam hukum administrasi negara, serta pendekatan kasus (*case approach*) dengan menganalisis kasus mengenai gugatan pembatalan pencatatan peralihan sertifikat hak milik dalam sengketa dalam Putusan Nomor 171/G/2024/PTUN.JKT. Melalui kombinasi pendekatan tersebut, penelitian ini berupaya menyusun analisis komprehensif tentang dasar yuridis, mekanisme, serta implikasi hukum dari tindakan pembatalan sertifikat hak milik yang dilakukan oleh pemerintah.

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas data sekunder, yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah benar-benar diterapkan. Bahan hukum sekunder meliputi literatur, buku teks hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian, serta pandangan para pakar hukum administrasi dan agraria yang berkaitan dengan kewenangan dan pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara. Sementara bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia hukum yang digunakan untuk memperkuat pemahaman terhadap terminologi hukum. Seluruh data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif kualitatif, yakni dengan menafsirkan dan menguraikan data hukum yang ada secara sistematis untuk menghasilkan kesimpulan yang logis dan rasional. Analisis ini dilakukan dengan cara menghubungkan ketentuan normatif yang berlaku dengan praktik penyelenggaraan administrasi pertanahan, sehingga diperoleh gambaran utuh mengenai pelaksanaan kewenangan ATR/BPN dalam konteks pembatalan sertifikat hak milik yang cacat hukum.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Kerangka Normatif Pencatatan Peralihan Hak Milik**

Kerangka normatif pencatatan peralihan hak milik di Indonesia dibangun melalui sistem pendaftaran tanah yang menekankan akurasi data fisik dan yuridis sebagai fondasi kepastian hukum bagi masyarakat (Harsono, 2008). Struktur hukum tersebut mewajibkan setiap tindakan administratif dilakukan melalui tahapan yang terukur agar pejabat pertanahan tidak salah menilai kondisi faktual bidang tanah. Penerapan kerangka ini mencerminkan tujuan negara dalam menjamin perlindungan hak warga melalui regulasi yang saling terintegrasi antarperaturan. Konsistensi penerapan norma menjadi prasyarat utama agar pencatatan peralihan hak tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Kewajiban pencatatan peralihan hak berada dalam ruang lingkup Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur seluruh proses administrasi pertanahan secara sistematis dan terstruktur

(Boedi, 2016). Ketentuan tersebut menempatkan pendaftaran tanah sebagai instrumen publik yang tidak hanya berfungsi administratif, tetapi juga sebagai alat pembuktian kuat yang dapat digunakan dalam penyelesaian sengketa. Evaluasi awal terhadap dokumen peralihan menjadi komponen penting agar pejabat pertanahan tidak terjebak pada data yang tidak valid. Keberadaan norma ini mencerminkan tanggung jawab administratif negara dalam menghindari konflik hukum yang berulang.

Pelaksanaan pencatatan peralihan hak melibatkan mekanisme verifikasi dokumen yang harus dilaksanakan secara ketat berdasarkan asas ketelitian sebagaimana ditekankan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Santoso, 2019). Setiap dokumen yang diajukan pemohon harus diukur melalui standar otentisitas agar tidak bertentangan dengan keadaan hukum objek tanah. Pemeriksaan mendalam ini dilakukan untuk memastikan bahwa proses peralihan hak tidak memihak salah satu pihak yang berkepentingan. Pemerintah memandang fungsi verifikasi tersebut sebagai upaya menjaga kualitas pelayanan publik di bidang pertanahan.

Penerapan asas kecermatan dan asas kepastian hukum yang terkandung dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan mengharuskan pejabat pertanahan memperhatikan setiap fakta administratif yang muncul dari dokumen permohonan (Ridwan, 2020). Norma ini menuntut pejabat untuk menilai tidak hanya formalitas dokumen, tetapi juga substansi hubungan hukum para pihak yang melakukan peralihan hak. Ketika terdapat ketidaksesuaian data, pejabat bertanggung jawab melakukan konfirmasi tambahan untuk menghindari penerbitan keputusan yang merugikan. Kehati-hatian semacam ini merupakan standar minimal yang harus ditempuh oleh aparat administrasi negara:

**Tabel 1. Norma Utama Pencatatan Peralihan Hak Milik Menurut Peraturan Perundang-Undangan**

Regulasi	Fokus Pengaturan	Kewajiban Utama	Implikasi Hukum
UUPA (1960)	Hak atas tanah dan hubungan hukum	Menjamin kepastian subjek dan objek hak	Sengketa dapat timbul jika tidak sesuai asas legalitas
PP 24/1997	Pendaftaran tanah	Verifikasi data fisik dan yuridis	Kesalahan verifikasi berpotensi cacat administrasi
PP 18/2021	Modernisasi pendaftaran tanah	Kepastian dan akurasi data elektronik	Keputusan dapat dibatalkan jika melanggar prosedur KTUN
UU 30/2014	Administrasi pemerintahan	Kecermatan, profesionalitas, legalitas	dapat dibatalkan jika tidak memenuhi syarat formal

Sumber: Sumber sekunder peneliti, 2025

Tabel tersebut memperlihatkan bahwa setiap regulasi memiliki posisi strategis dalam memberi batasan terhadap tindakan administratif pejabat pertanahan agar tidak keluar dari fungsi legalitas (Marzuki, 2017). Kejelasan struktur tersebut juga berfungsi sebagai alat kontrol untuk mengukur apakah suatu keputusan pertanahan telah diambil melalui mekanisme yang benar. Hubungan antarperaturan saling menguatkan melalui kewajiban verifikasi dan penilaian administratif yang diperintahkan negara. Keberadaan tabel tersebut menjadi gambaran bahwa sistem pertanahan Indonesia berorientasi pada kepastian melalui standarisasi hukum yang konsisten.

Penguatan norma administratif dalam PP 18/2021 mencerminkan upaya negara meningkatkan integritas sistem pendaftaran tanah melalui pemanfaatan teknologi informasi yang menuntut akurasi lebih tinggi (Wicaksono, 2022). Sistem elektronik tidak menghilangkan kewajiban verifikasi manual, tetapi justru menambah lapisan kontrol guna meminimalkan potensi manipulasi data. Implementasi teknologi tersebut mewajibkan pejabat pertanahan memperhatikan catatan historis dalam database sebelum menerbitkan keputusan administratif. Kondisi ini menempatkan integrasi data sebagai komponen vital dalam mencegah cacat administrasi.

Norma hukum administratif yang bersifat memaksa tersebut merupakan cerminan dari teori kewenangan yang mengatur batas-batas tindakan pejabat agar tidak menyimpang dari tugas yang

diberikan oleh undang-undang (Asshiddiqie, 2015). Pelanggaran batas tersebut bukan hanya berdampak pada batalnya suatu keputusan, tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum yang dapat merugikan pemilik hak. Teori kewenangan menjadi landasan epistemik bagi pejabat pertanahan dalam menilai ruang tindakan yang dapat ditempuh ketika menghadapi situasi administratif yang kompleks. Kejelasan batas kewenangan tersebut membantu mencegah timbulnya tindakan administratif yang tidak berdasar.

Sistem pendaftaran tanah Indonesia menganut asas publikasi negatif yang berunsur positif, sehingga pejabat pertanahan harus mengutamakan ketelitian dalam memeriksa setiap permohonan pencatatan untuk menghindari sengketa kepemilikan (Erwin, 2014). Sertipikat yang diterbitkan negara memang memiliki kekuatan pembuktian kuat, namun tetap dapat digugat apabila ditemukan cacat administratif dalam proses penerbitannya. Oleh sebab itu, pejabat pertanahan tidak diperkenankan mengesampingkan dokumen yang dianggap meragukan tanpa pemeriksaan lebih lanjut. Kesalahan kecil dalam proses administrasi berpotensi menimbulkan sengketa berkepanjangan antar pihak berkepentingan.

Prinsip kehati-hatian yang ditekankan dalam berbagai peraturan tersebut menempatkan pejabat pertanahan sebagai penjaga utama integritas data pertanahan yang harus bekerja melalui standar profesional yang tinggi (Soekanto, 2018). Ketidakpatuhan terhadap prosedur verifikasi dapat menjadi indikator adanya kelalaian administratif yang dapat diuji di hadapan peradilan tata usaha negara. Pejabat dituntut memiliki kemampuan menilai setiap detail dokumen yang diajukan termasuk perbedaan kecil yang dapat berpengaruh terhadap keabsahan pencatatan. Profesionalisme semacam ini menjadi syarat mutlak dalam menjaga akurasi data tanah nasional.

Kerangka normatif yang kuat tersebut menunjukkan bahwa pencatatan peralihan hak tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga merupakan tindakan hukum yang berdampak langsung pada kepastian hak seseorang atas tanah (Maria, 2006). Proses ini tidak dapat dilakukan secara tergesa-gesa mengingat kesalahan sedikit saja dapat menimbulkan sengketa tata usaha negara. Penerapan yang tidak sesuai prosedur dapat menurunkan legitimasi sistem pendaftaran tanah dan menciptakan ketidakpercayaan masyarakat terhadap lembaga pertanahan. Melalui pemahaman terhadap kerangka hukum ini, pejabat pertanahan diharapkan mampu menjalankan tugas secara akurat, hati-hati, dan objektif.

### **Analisis Yuridis Terhadap Objek Sengketa dan Posisi Para Pihak**

Objek sengketa dalam perkara pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik selalu dikaitkan dengan definisi keputusan administrasi negara yang mensyaratkan adanya tindakan pejabat yang bersifat konkret, individual, dan final (Hadjon, 2005). Ketentuan ini menuntut penggugat untuk membuktikan bahwa tindakan pencatatan telah menimbulkan akibat hukum langsung terhadap haknya sebagai pemilik tanah. Uji terhadap karakter konkret dan final sering menjadi titik awal hakim dalam menentukan apakah suatu sengketa layak diperiksa lebih lanjut. Evaluasi tersebut menjadi penting untuk menghindari peradilan memeriksa objek yang tidak termasuk kewenangannya.

Legal standing penggugat dalam sengketa ini berkaitan erat dengan konsep kerugian yang ditimbulkan oleh tindakan pejabat pertanahan yang dianggap tidak sesuai prosedur (H.R Ridwan, 2011). Hakim akan memeriksa apakah kerugian tersebut bersifat aktual dan bukan sekadar kemungkinan yang belum terjadi. Evaluasi kerugian dilakukan melalui telaah dokumen peralihan dan bukti yang menunjukkan adanya penurunan kualitas hak yang melekat pada penggugat. Penilaian legal standing tersebut menjadi syarat fundamental bagi keberlanjutan pemeriksaan perkara.

Keberatan yang diajukan penggugat biasanya didasarkan pada dugaan bahwa pejabat pertanahan tidak menjalankan kewajiban verifikasi dokumen secara menyeluruh sebelum melakukan pencatatan peralihan (Santoso, 2010). Penggugat dapat menunjukkan ketidaksesuaian data yuridis dengan keadaan sebenarnya sebagai dasar bahwa keputusan tersebut memiliki cacat administratif. Argumentasi semacam ini akan memperkuat klaim bahwa tindakan pejabat memiliki unsur ketidakhati-hatian yang bertentangan dengan asas kecermatan dalam UU Administrasi Pemerintahan (Indonesia, 2014). Kombinasi bukti formal dan substansial menjadi kunci dalam membuktikan pelanggaran tersebut.

Pihak tergugat dalam perkara pencatatan hak milik wajib menunjukkan bahwa tindakan yang dilakukan sudah sesuai prosedur dan didasarkan pada dokumen-dokumen yang memenuhi syarat administratif (Harsono, 2015). Tergugat harus menjelaskan tahapan verifikasi yang telah dilakukan termasuk pengecekan data fisik dan historis tanah. Pembuktian ini menjadi penting untuk menegaskan bahwa keputusan tersebut bukan hanya sah secara formal tetapi juga secara substantif. Hakim akan

menilai kelengkapan proses administratif tersebut untuk memutuskan ada atau tidaknya kesalahan prosedural.

Apabila ditemukan adanya perbedaan mencolok antara data permohonan dengan catatan pertanahan, hakim akan mempertimbangkan adanya potensi cacat yuridis yang mengarah pada pembatalan keputusan (Indonesia, 1997). Cacat ini bisa berupa kelalaian pejabat dalam memeriksa keabsahan dokumen sehingga keputusan tidak menggambarkan kondisi hukum yang sebenarnya. Dalam banyak putusan PTUN, kelalaian seperti ini sering menjadi alasan utama yang menyebabkan keputusan administratif dinyatakan batal atau tidak sah (Pitang, 2024). Evaluasi tersebut menunjukkan pentingnya ketelitian dalam proses pencatatan hak atas tanah.

Hakim juga akan menilai apakah penggugat telah menempuh prosedur administratif yang benar sebelum mengajukan gugatan, seperti penggunaan hak keberatan atau permohonan klarifikasi kepada pejabat terkait (Chumairoh, 2022). Pemenuhan prosedur ini menunjukkan iktikad baik penggugat dalam menyelesaikan persoalan melalui jalur administratif terlebih dahulu. Pendekatan berjenjang tersebut merupakan bagian dari asas proporsionalitas yang terkandung dalam hukum administrasi Indonesia. Ketidakpatuhan terhadap prosedur pra-gugatan dapat menjadi alasan bagi hakim menolak gugatan secara formal.

Dalam memeriksa perkara ini, hakim juga memperhatikan struktur kewenangan pejabat pertanahan apakah tindakan pencatatan dilakukan oleh pejabat yang berwenang serta sesuai batas tugas yang ditetapkan dalam peraturan (Asshiddiqie, 2011). Pelampauan kewenangan merupakan kesalahan yang sangat serius karena dapat menyebabkan keputusan dianggap tidak sah meskipun prosedurnya benar. Teori kewenangan memberi ruang bagi hakim untuk menilai tidak hanya dokumen tetapi juga kompetensi pejabat penerbit keputusan. Hal ini menegaskan pentingnya integritas kelembagaan dalam administrasi pertanahan.

Aspek lain yang diperiksa hakim adalah apakah pejabat telah objektif dalam menilai dokumen peralihan sehingga tidak menimbulkan kesan keberpihakan yang dapat merugikan salah satu pihak (Rosenbloom et al., 2022). Objektivitas tersebut dinilai dari catatan administratif yang menunjukkan langkah-langkah verifikasi dilakukan tanpa intervensi eksternal. Hakim akan memperhatikan apakah terdapat tanda-tanda diskriminasi atau pengabaian fakta penting dalam proses penilaian dokumen. Penilaian objektivitas ini berkaitan langsung dengan asas profesionalitas dalam administrasi publik.

Analisis yuridis terkait keberatan para pihak juga melibatkan tes legalitas yang memeriksa kesesuaian tindakan pejabat dengan peraturan teknis pertanahan seperti PP 18 Tahun 2021 (Indonesia, 2021). Tes ini digunakan untuk menilai apakah pejabat telah mengikuti perubahan regulasi terbaru, termasuk penggunaan data elektronik dan integrasi informasi. Kelalaian mengikuti standar baru dapat menyebabkan keputusan dianggap tidak relevan dengan kebijakan pertanahan terkini (Sihombing, 2005). Oleh karena itu, hakim sangat memperhatikan sejauh mana pejabat menerapkan standar modernisasi pertanahan.

Analisis terhadap objek sengketa dan posisi para pihak menggambarkan bahwa sengketa pencatatan peralihan hak sering kali muncul karena ketidaktepatan prosedur yang tidak disadari oleh pejabat maupun pemohon (Faturahman & Herlambang, 2025). Hakim harus menyeimbangkan perlindungan hak individual penggugat dengan kewenangan administratif pejabat yang telah diatur oleh hukum positif. Penilaian menyeluruh terhadap bukti formil dan material menjadi instrumen penting untuk menghasilkan putusan yang adil dan berlandaskan kepastian hukum. Melalui analisis tersebut, putusan PTUN dapat menjadi pedoman peningkatan kualitas pelayanan administrasi pertanahan di masa mendatang.

### **Analisis Kritis Putusan 171/G/2024/Ptun.Jkt**

Putusan 171/G/2024/PTUN.JKT menunjukkan bahwa hakim melakukan pengujian ketat terhadap aspek legalitas tindakan pejabat pertanahan, terutama terkait ketelitian dalam memverifikasi dokumen permohonan pencatatan peralihan hak (Hadjon, 2005). Pengujian tersebut dilakukan dengan menilai apakah keputusan administratif telah memenuhi unsur konkret, individual, dan final sebagaimana lazimnya kriteria KTUN. Hakim menempatkan pelanggaran prosedur sebagai indikator penting adanya cacat administrasi yang memengaruhi keabsahan keputusan. Pendekatan ini menegaskan bahwa setiap tindakan pejabat harus berada dalam koridor aturan hukum yang berlaku.

Analisis putusan memperlihatkan bahwa hakim memberi perhatian besar terhadap asas kecermatan dalam UU Administrasi Pemerintahan, yang menuntut pejabat mempertimbangkan seluruh

fakta sebelum menerbitkan keputusan (Indonesia, 2014). Dalam kasus ini, hakim menilai bahwa verifikasi dokumen tidak dilakukan secara menyeluruh sehingga keputusan pencatatan tidak mencerminkan keadaan hukum yang sebenarnya. Kekurangan tersebut menunjukkan adanya kelalaian administratif yang bertentangan dengan prinsip penyelenggaraan pemerintahan yang baik. Penilaian demikian menjadi dasar hakim untuk menyimpulkan bahwa tindakan pencatatan telah melanggar asas legalitas.

Pertimbangan hakim juga menunjukkan bahwa pejabat pertanahan tidak mematuhi standar kewenangan yang ditetapkan dalam regulasi teknis pertanahan, khususnya terkait tahapan verifikasi data yuridis sebagaimana diatur dalam PP 24 Tahun 1997 (Indonesia, 1997). Ketidaksesuaian tersebut menjadi indikasi bahwa keputusan pejabat tidak diambil secara profesional dan tidak memenuhi prinsip kehati-hatian. Hakim memandang bahwa substansi keputusan telah dipengaruhi oleh kekurangan administratif yang merusak integritas proses pendaftaran tanah. Kondisi ini menjadi alasan kuat bagi pengadilan untuk mengoreksi tindakan pejabat dengan membatalkan keputusan tersebut.

Dalam putusan ini, hakim melakukan evaluasi terhadap kelengkapan pembuktian yang diajukan para pihak untuk menentukan apakah terdapat kerugian nyata yang dialami penggugat (H.R Ridwan, 2011). Penggugat mampu menunjukkan bukti adanya ketidaksesuaian data yang menimbulkan pengurangan kepastian hak atas tanah yang dimilikinya. Hakim menilai kerugian tersebut sebagai bentuk dampak langsung dari keputusan administratif yang bermasalah. Penilaian tersebut memperkuat legitimasi penggugat sebagai pihak yang dirugikan dan berhak mengajukan gugatan.

Analisis putusan memperlihatkan bahwa hakim konsisten menerapkan teori kewenangan yang mengatur batas tindakan pejabat publik dalam mengeluarkan keputusan administratif (Asshiddiqie, 2011). Hakim menilai bahwa kewenangan pejabat tidak dijalankan secara proporsional karena tidak disertai verifikasi memadai terhadap dokumen peralihan hak. Ketidaksesuaian tersebut membuat keputusan pencatatan dianggap melampaui batas kewenangan yang diberikan oleh hukum positif. Hal ini menjadikan keputusan administratif tidak dapat dipertahankan secara yuridis.

Hakim juga melakukan analisis terhadap asas akuntabilitas yang menuntut pejabat pertanahan memberikan pertanggungjawaban atas setiap tindakan administratif yang menimbulkan akibat hukum (Rosenbloom et al., 2022). Dalam kasus ini, pejabat tidak mampu memberikan penjelasan yang memadai mengenai dasar pertimbangan pencatatan peralihan hak. Ketidakhadiran argumen administratif yang kuat memperlihatkan lemahnya dokumentasi internal proses verifikasi. Kelemahan tersebut memperkuat keyakinan hakim bahwa keputusan tersebut tidak memiliki dasar yang kokoh.

Putusan ini juga menunjukkan bahwa hakim memperhatikan perkembangan regulasi pertanahan modern yang menekankan integrasi data elektronik sebagaimana diatur dalam PP 18 Tahun 2021 (Indonesia, 2021). Ketidakmampuan pejabat menghadirkan catatan digital historis yang lengkap menjadi salah satu faktor yang memperlemah kedudukan keputusan administratif. Hakim menilai bahwa pejabat tidak mengikuti standar sistem informasi pertanahan yang diperintahkan oleh kebijakan terbaru. Pertimbangan ini menegaskan pentingnya adaptasi regulasi dalam administrasi pertanahan.

Kajian kritis terhadap putusan tersebut menunjukkan bahwa hakim menegaskan prinsip kepastian hukum yang menjadi inti dari sistem pendaftaran tanah nasional (Harsono, 2015). Prinsip tersebut mengharuskan pejabat memberikan perlindungan terhadap hak warga melalui pencatatan yang akurat dan bebas dari kesalahan prosedur. Ketidaksesuaian pencatatan membuat posisi penggugat menjadi tidak pasti secara yuridis dan berpotensi menimbulkan sengketa berkelanjutan. Hakim menganggap kondisi tersebut cukup untuk membenarkan pembatalan keputusan administratif.

Pertimbangan hakim juga selaras dengan pola yurisprudensi yang berkembang di lingkungan PTUN terkait pembatalan keputusan administrasi pertanahan, seperti yang terlihat dalam penelitian Pitang maupun Faturahman dan Herlambang (Pitang, 2024; Faturahman & Herlambang, 2025). Konsistensi ini menunjukkan bahwa pengadilan memiliki standar penilaian yang relatif stabil dalam menindak kesalahan administratif pejabat pertanahan. Hakim memanfaatkan preseden tersebut untuk memperkuat argumen bahwa tindakan pencatatan yang tidak memenuhi asas kehati-hatian layak dibatalkan. Pendekatan preseden membantu memperkuat kepastian berpikir dalam putusan ini.

Melalui seluruh pertimbangan tersebut, putusan 171/G/2024/PTUN.JKT dapat dipahami sebagai bentuk koreksi terhadap praktik administrasi pertanahan yang belum sepenuhnya mematuhi prinsip hukum publik (Sihombing, 2005). Putusan ini menegaskan bahwa kepastian hukum tidak dapat terwujud jika proses pencatatan hak tidak dilakukan secara teliti dan objektif. Hakim menghadirkan alasan yang kuat untuk mengembalikan proses pencatatan pada standar hukum yang berlaku demi

menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan. Putusan tersebut memberikan kontribusi penting bagi perbaikan tata kelola administrasi tanah di Indonesia.

## KESIMPULAN

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 171/G/2024/PTUN.JKT menunjukkan bahwa pengawasan terhadap tindakan administrasi pertanahan menjadi semakin penting ketika pejabat tata usaha negara memiliki kewenangan strategis dalam mencatat peralihan hak atas tanah, sehingga potensi penyimpangan harus dianalisis secara ketat berdasarkan asas legalitas dan perlindungan hak keperdataan. Sengketa ini memperlihatkan bahwa pencatatan peralihan Sertipikat Hak Milik bukan hanya prosedur administratif, melainkan keputusan yang berdampak pada kepastian hukum para pihak, sehingga pengadilan berperan penting menilai apakah pejabat telah bertindak sesuai peraturan agraria dan administrasi. Pertimbangan majelis hakim menjadi relevan karena menunjukkan sejauh mana instrumen administratif dapat diuji melalui mekanisme peradilan untuk memastikan akurasi, ketelitian, dan kesesuaian dengan ketentuan teknis pendaftaran tanah. Putusan ini mempertegas bahwa akuntabilitas pejabat administrasi pertanahan merupakan unsur sentral dalam menjaga tertib administrasi, kepastian hukum, dan perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Asshiddiqie, J. (2011). *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara*. PT Raja Grafindo.
- Barnett, H. (2023). *Constitutional and administrative law*. Routledge.
- Brewer-Carias, A. R. (2023). *Judicial review in comparative law*.
- Breyer, S. G., Stewart, R. B., Sunstein, C. R., Vermeule, A., & Herz, M. E. (2022). *Administrative law and regulatory policy: Problems, text, and cases*.
- Chumairoh, L. (2022). Analisis yuridis Pasal 62 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 mengenai fungsi dismissal proses dalam persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara. *UNES Law Review*, 5(2), 339–352. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i2.310>
- Endicott, T. (2021). *Administrative law*. Oxford University Press.
- Faturahman, M. R., & Herlambang, P. H. (2025). Tinjauan yuridis pelaksanaan eksekusi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah berkekuatan hukum tetap. *Jurnal Hukum Jurisdicte*, 7(1), 116–125. <https://doi.org/10.34005/jhj.v6i2.171>
- Hadjon, P. M. (2005). *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia* (Cetakan kesembilan). Gadjah Mada University Press.
- Harsono, B. (2015). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Penerbit Universitas Trisakti.
- Hikam, M. M., & Nugroho, A. (2022). Analisis yuridis putusan Pengadilan Tata Usaha Negara terkait penetapan upah minimum Provinsi DKI Jakarta tahun 2022 (Analisis Putusan No. 11/G/2022/PTUN.JKT). *Novum: Jurnal Hukum*, 34–47. <https://doi.org/10.2674/novum.v1i1.58692>
- H.R., Ridwan. (2011). *Hukum Administrasi Negara*. Rajawali Press.
- Indonesia. (1960). *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.
- Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997.
- Indonesia. (2014). *Undang-Undang tentang Administrasi Pemerintahan*, UU No. 30 Tahun 2014, LN No. 292 Tahun 2014, TLN No. 5601.
- Indonesia. (2021). *Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*, PP No. 18 Tahun 2021, LN No. 28 Tahun 2021, TLN No. 6630.
- Pitang, G. R. (2024). Analisis yuridis putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya mengenai pencabutan izin pemakaian tanah. *Jurnal Kewarganegaraan*, 8(1), 771–785. <https://doi.org/10.31316/jk.v8i1.6401>
- Qadri, Q. A. (2024). *Analisis yuridis putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Gorontalo tentang sengketa pemilihan kepala desa (Studi terhadap Putusan No. 14/G/2021/PTUN.GTO dan No. 20/G/2021/PTUN.GTO)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia).
- Rosenbloom, D. H. (2022). *Administrative law for public managers*. Routledge.



- Rosenbloom, D. H., Kravchuk, R. S., & Clerkin, R. M. (2022). *Public administration: Understanding management, politics, and law in the public sector*. Routledge.
- Samosir, M., & Gunawan, Y. (2024). Analisa yuridis sengketa pajak pada Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap Surat Ketetapan Pajak (Studi Kasus Putusan No. 606 K/TUN/2022). *Jurnal Studi Akuntansi Pajak Keuangan*, 2(1), 8–22. <https://doi.org/10.61696/jusapak.v2i1.218>
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Kencana.
- Sihombing, B. F. (2005). *Evolusi kebijakan pertanahan dalam hukum tanah Indonesia*. Toko Gunung Agung.
- Syrett, K., & Alder, J. (2021). *Constitutional and administrative law*. Bloomsbury Publishing.
- Zahran, K. F., Arzaqiyah, S. S., & Juang, R. H. (2023). Tinjauan yuridis mengenai putusan hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 31/G/2011/PTUN-PBR berdasarkan perspektif hukum keuangan negara. *Jurnal Hukum De'Rechtsstaat*, 9(2), 81–93. <https://doi.org/10.30997/jhd.v9i2.8484>