



SENGKETA TANAH AKIBAT KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA: PERSPEKTIF HUKUM PERDATA

Novia Rosmala Ekatama¹⁾, Agus Ariadi²⁾

¹⁾Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Terbuka

²⁾Dosen Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Terbuka

E-mail: noviajuga@gmail.com¹⁾, ariadiagus1@gmail.com²⁾

Abstract

Land disputes arising from state administrative decisions often generate legal uncertainty and ownership conflicts. Therefore, the legal consequences of such decisions, as well as the delineation of the dispute-resolution domain between administrative law and civil law, must be clarified. Type of the research was an normative legal research through conceptual and legislative approaches. Law No. 30 of 2014 on Government Administration, Law No. 51 of 2009 on Administrative Court procedures, and other relevant regulations. Secondary legal materials include relevant scholarly articles. This research uses a qualitative descriptive analysis. The study's results show that: (1) The legal effects of state administrative decisions (KTUN) that are annulled or problematic render the land's legal status unclear, creating legal uncertainty and ownership conflicts that culminate in civil disputes. Therefore, strengthening the synergy between administrative and civil law is essential, through the enforcement of transparent KTUN-annulment procedures, the restoration of rights, and fair compensation for affected parties. (2) The separation of the dispute-resolution domains between administrative law and civil law is crucial. In practice, the boundaries of this competence are not always clear, as they often contain both administrative and substantive elements. A concrete solution is to strengthen the coordination mechanism between the Administrative Court (PTUN) and ordinary courts, improve the capacity of land-management officials, and optimize the digitization of land administration to enhance transparency and clarify the dispute-resolution pathways within their respective scopes.

Abstrak (Indonesia)

Masalah sengketa tanah akibat keputusan tata usaha negara sering menimbulkan ketidakpastian hukum dan konflik kepemilikan. Olehnya itu, akibat hukum keputusan tersebut serta pemisahan ranah penyelesaian sengketa antara hukum administrasi dan perdata harus diperjelas. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum keputusan administrasi yang menimbulkan sengketa perdata atas tanah dan menganalisis pemisahan ranah penyelesaian antara hukum administrasi dan perdata. Metode penelitian menggunakan tipe penelitian hukum normatif dengan pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan. Bahan hukum primer meliputi Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan regulasi lainnya yang relevan. Bahan hukum sekunder meliputi literatur ilmiah yang relevan. Analisis dalam penelitian menggunakan analisis kualitatif deskriptif Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Akibat hukum dari keputusan administrasi tata usaha negara (KTUN) yang menimbulkan yang dibatalkan atau bermasalah, status hukum tanah menjadi tidak jelas, menimbulkan ketidakpastian hukum dan konflik kepemilikan yang berujung pada sengketa perdata. Olehnya itu, penguatan sinergi antara ranah hukum administrasi dan perdata sangat diperlukan,

Article History

Submitted: 13 Desember 2025

Accepted: 16 Desember 2025

Published: 17 Desember 2025

Key Words

Land Disputes, (State Administrative Decisions) KTUN, Civil Law.

Sejarah Artikel

Submitted: 13 Desember 2025

Accepted: 16 Desember 2025

Published: 17 Desember 2025

Kata Kunci

Sengketa Tanah, (Keputusan Tata Usaha Negara) KTUN, Hukum Perdata.



dengan penegakan prosedur pembatalan KTUN yang transparan, pemulihan hak dan kompensasi yang adil bagi pihak yang dirugikan. (2) Pemisahan ranah penyelesaian sengketa tanah antara hukum administrasi dan hukum perdata menjadi krusial. Batas-batas kewenangan ini dalam praktiknya tidak selalu tegas karena sering kali mengandung unsur administratif sekaligus substantif. Solusi kongkritnya adalah memperkuat mekanisme koordinasi antar PTUN dan pengadilan umum, memperbaiki kapasitas aparat pengelola tanah, serta mengoptimalkan digitalisasi administrasi pertanahan untuk meningkatkan transparansi dan memperjelas jalur penyelesaian sengketa sesuai ruang lingkungannya.

PENDAHULUAN

Tanah mempunyai arti dan peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena semua orang memerlukan tanah semasa hidup sampai dengan meninggal dunia. Tanah adalah permukaan bumi yang merupakan satu bidang yang memiliki batas tertentu. Sengketa tanah yang muncul akibat keputusan tata usaha negara merupakan salah satu masalah serius dalam hukum agraria Indonesia.¹ Mereka menyoroti bahwa keputusan tata usaha negara sering kali menimbulkan ketidakpastian dan konflik hukum yang berdampak pada hak-hak perdata atas tanah, sehingga diperlukan penyelesaian yang mengacu pada prinsip-prinsip hukum perdata untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak pemilik tanah.²

Sengketa tanah yang muncul berkenaan dengan keputusan tata usaha negara memang menjadi persoalan hukum yang namanya sudah cukup sering terjadi di Indonesia. Dalam konteks ini, keputusan tata usaha negara (KTUN) yang bermasalah boleh dimaknai sebagai sumber konflik kepemilikan dan pemanfaatan lahan yang kemudian menuntut penyelesaian hukum.³ Bahwasanya keputusan administrasi tersebut akhirnya berdampak pada sengketa hukum perdata atas tanah, yang mana pada dasarnya menimbulkan ketidakpastian hukum serta tumpang tindih kewenangan antara ranah hukum administrasi dengan hukum perdata. Olehnya itu, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pada konsekuensi hukum KTUN dalam memicu sengketa perdata sekaligus menjelaskan batasan ruang lingkup penyelesaian sengketa antara kedua ranah hukum tersebut.⁴

Secara filosofis, hukum memang bertujuan menjamin keadilan dan kepastian hukum bagi seluruh warga negara, termasuk dalam pengaturan dan penyelesaian konflik soal pertanahan. Dalam hal ini, pelaksanaan keputusan tata usaha negara harus ditegaskan juga kalau berlandaskan asas legalitas, keadilan, dan perlindungan terhadap hak kepemilikan yang sah agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain yang juga berkepentingan secara hukum. Namun, ketidaksesuaian antara keputusan administrasi dan hak-hak perdata menimbulkan ketidakselarasan antara norma hukum ideal dengan praktik yang berlangsung, sehingga diperlukan kajian holistik untuk mekanisme penyelesaian sengketa.⁵

Sengketa terkait tanah ini boleh dimaknai juga sebagai refleksi dari realitas sosial masyarakat yang kompleks, di mana konflik kepemilikan tanah menimbulkan dampak sosial

¹ Priescillia Mariana Palapessy, Dkk., 2021. "Penyelesaian Sengketa Tanah Dati (Studi Kasus Putusan MA Nomor 2025 K/Pdt/1983)", *Sanisa : Jurnal Kreativitas Mahasiswa Hukum* 4 (1): 34-43.

² Isnaini, Dkk., 2023, *Hukum Agraria Indonesia*, Medan: CV. Pustaka Prima.

³ Hendri Jayadi, 2022, *Buku Ajar Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Publika Global Media.

⁴ Muhammad Nur Rahim, Dkk., 2024, "Kasus Sengketa Tata Usaha Negara Dengan Objek Putusan Nomor 9/G/2023/PTUN.SMD., Kecamatan Balikpapan Selatan", *Binamulia Hukum* 13 (1): 35-43.

⁵ Ilma Zhafirah Albar, 2024, "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bekas Hak Milik Adat Yang Penguasaannya Diklaim Oleh Subjek Hukum Lain (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2023)", *Indonesian Notary* 6 (4).



ekonomi yang cukup luas, misalnya gangguan stabilitas sosial dan pemanfaatan lahan yang kurang optimal. Bahwasanya ketegangan antara kepentingan administrasi negara dan hak milik masyarakat memang memerlukan penyelesaian yang adil, yang namanya juga harus disertai dengan mekanisme pemisahan ranah hukum yang jelas agar bisa mengurangi konflik yang berulang.⁶

Dalam ranah yuridis, penyelesaian sengketa yang berkenaan dengan KTUN berpedoman pada UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta ketentuan hukum perdata yang termaktub di KUHPperdata. Ditegaskan juga kalau Mahkamah Agung menekankan bahwa perubahan atau pembatalan KTUN harus sanggup menjamin perlindungan hak pihak yang menerima keputusan secara sah dan itikad baik agar tidak menimbulkan kerugian hukum.⁷ Namun, kalau praktiknya masih ditemukan tumpang tindih kewenangan antara pengadilan tata usaha negara dan peradilan umum.⁸

Regulasi yang relevan antara lain Pasal 53 ayat (1) UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986, yang mengatur tentang gugatan atas KTUN yang merugikan pihak lain. Dalam Pasal 45 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 ditegaskan kalau pendaftaran hak atas tanah yang sedang disengketakan di pengadilan dilarang. Tentu Pasal 1365 KUHPperdata mengatur perbuatan melawan hukum yang memang bisa menjadi dasar gugatan perdata dalam sengketa tanah.⁹

Kontradiksi utama berkenaan dengan ketidakselarasan penerapan hukum administrasi dan hukum perdata dalam penyelesaian sengketa tanah. Bahwasanya KTUN yang batal atau cacat yuridis seharusnya tidak menimbulkan hak bertentangan menurut hukum perdata, namun kenyataan di lapangan seringkali hasil putusan perdata justru memperkuat kepemilikan yang bertentangan dengan keputusan administrasi. Hal ini memang menimbulkan ketidaksesuaian antara realita (*das sein*) dan norma/peraturan yang seharusnya berlaku (*das sollen*).¹⁰

Diperlukan integrasi dan sinkronisasi antara ranah hukum administrasi dan hukum perdata dalam rangka menyelesaikan sengketa tanah yang muncul akibat KTUN.¹¹ Olehnya itu, pembentukan mekanisme koordinasi antar lembaga peradilan, penyempurnaan regulasi, serta implementasi prinsip perlindungan hukum yang konsisten memang sangat dibutuhkan agar keadilan dan kepastian hukum dapat terwujud bagi para pihak yang bersengketa.¹²

Persoalan sengketa tanah akibat KTUN bukan hanya menjadi persoalan administratif, melainkan juga menuntut kajian mendalam dari perspektif hukum perdata dan administrasi, agar penyelesaian sengketa bisa berjalan dengan adil serta efektif. Dalam konteks ini, pemisahan ranah penyelesaian sengketa antara hukum administrasi dan perdata memang perlu

⁶ Irnawati, Dkk., 2025, "Implementasi Peraturan Daerah Kota Bima Nomor 1 Tahun 2022 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan", *Social: Jurnal Inovasi Pendidikan IPS* 5 (1): 266–274.

⁷ Muhammad Nur Rahim, Dkk., *Op.Cit.*

⁸ Indra Utama Tj, 2022, "Problematika Kewenangan Penyelesaian Sengketa Pertanahan berupa Sertifikat Hak Milik (Shm) atas Tanah (Studi di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan)", *Cermin: Jurnal Penelitian* 6 (1): 193.

⁹ Merry Valencia, Dkk., 2025, "Pembatalan Surat Keterangan Tanah yang Dibuat oleh Kepala Desa Setelah Terbitnya Sertipikat Hak Milik", *UNES Journal of Swara Justisia* 9 (1): 107–124.

¹⁰ Muhammad Nur Rahim, Dkk., *Op.Cit.*

¹¹ M Riska Anandya Putri P, Dkk., 2024, "Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui PTSL", *Jurnal Akta Notaris* 3 (1): 115–130.

¹² Garren Octo Wijaya, Dkk., 2025, "Keefektifan Fungsi PTUN Sebagai Lembaga Peradilan Penjamin Kebenaran Masyarakat", *Jurnal Ilmu Hukum Humaniora Dan Politik* 5 (5): 4247–4258.



diperjelas melalui aturan dan praktik peradilan, supaya konflik hukum tidak berlarut dan kepastian hukum di bidang pertanahan dapat terus meningkat di Indonesia.¹³

Berangkat dari latar belakang diatas, penelitian ini menjawab dua rumusan masalah: 1) Bagaimanakah akibat hukum keputusan administrasi yang menimbulkan sengketa perdata atas tanah?; dan Bagaimanakah pemisahan ranah penyelesaian antara hukum administrasi dan perdata dalam kasus tanah?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif melalui pendekatan konseptual dan perundang-undangan, dengan tujuan utama untuk menganalisis konsekuensi hukum KTUN yang menimbulkan sengketa perdata atas tanah serta pemisahan ranah penyelesaian sengketa antara hukum administrasi dan hukum perdata. Bahan hukum primer terdiri atas sumber-sumber peraturan perundang-undangan terkait, termasuk namun tidak terbatas pada Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta regulasi relevan lainnya. Selanjutnya bahan hukum sekunder berupa literatur akademik, artikel ilmiah, dan dokumen pendukung relevan lainnya. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan secara sistematis dan selektif dengan menelaah dokumen-dokumen hukum dan literatur terkait, yang secara kritis dipilih untuk mendukung pemahaman terhadap masalah hukum yang diangkat. Analisis bahan hukum mengikuti metode kualitatif deskriptif yang menekankan pada penguraian dan interpretasi substantif atas norma-norma hukum dan doktrin yang ditemukan, untuk menghasilkan gambaran komprehensif mengenai hubungan antara KTUN, sengketa tanah, serta dinamika ruang lingkup penyelesaian sengketa antara ranah administrasi dan perdata. Seluruh proses penelitian berjalan secara sistematis mulai dari identifikasi dan pemilihan bahan hukum, pengkajian mendalam terhadap regulasi dan literatur, interpretasi normatif, hingga penyusunan hasil penelitian yang terstruktur dan komprehensif guna memberikan kontribusi intelektual bagi penguatan pemahaman teoretis maupun implikasi kebijakan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Keputusan Administrasi yang Menimbulkan Sengketa Perdata atas Tanah

1. Karakteristik dan sifat hukum keputusan tata usaha negara (KTUN) dalam konteks pertanahan

Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dapat dimaknai sebagai keputusan tertulis yang dikeluarkan oleh pejabat atau badan tata usaha negara sebagai bentuk tindakan hukum yang konkret, individual, dan final, berkenaan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁴ Dampak dari KTUN ini memang begitu strategis karena berpengaruh langsung pada status hukum tanah serta hak kepemilikan subjek hukum tertentu.¹⁵

Keputusan administratif tersebut sering menimbulkan konflik hukum karena berkaitan langsung dengan hak-hak atas tanah yang bersifat perdata. Untuk itu, penyelesaian sengketa

¹³ Istiqomah, Dkk., 2024, "Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah Di Jakarta Barat", *Jurnal Syntax Admiration* 5 (10): 3882–3893.

¹⁴ Ilma Zhafirah Albar, *Op.Cit.*

¹⁵ Muhammad Nur Rahim, Dkk., *Op.Cit.*



harus mengacu pada prinsip-prinsip hukum perdata guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang adil kepada para pihak yang memiliki hak atas tanah.¹⁶

Keputusan administratif pemerintah yang berkenaan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sering menimbulkan konflik hukum karena bertabrakan dengan hak kepemilikan individu. Dalam perspektif hukum perdata, penyelesaian sengketa tanah ini mengedepankan prinsip kepastian hukum dan perlindungan hak-hak perdata pemilik tanah. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dan berbagai putusan pengadilan berperan penting dalam menjaga keseimbangan antara fungsi sosial tanah dan hak kepemilikan individu demi terciptanya keadilan sosial dan pembangunan berkelanjutan.¹⁷

Keputusan tata usaha negara dapat menimbulkan konflik karena berkaitan dengan hak-hak perdata atas tanah, sehingga penyelesaiannya harus berlandaskan prinsip-prinsip hukum perdata seperti kebebasan beralih hak, tanggung jawab akibat perbuatan, dan perlindungan hak kepemilikan. Penyelesaian melalui jalur perdata ini penting untuk menjaga keadilan bagi para pemegang hak tanah di tengah dinamika keputusan administratif negara yang dapat berimplikasi luas terhadap hak-hak individu.¹⁸

Sifat konkret KTUN ditegaskan juga kalau keputusan tersebut memiliki objek yang nyata dan spesifik, contohnya sebidang tanah dengan batas dan lokasi yang jelas. Dalam hal ini, KTUN bersifat individual yang berarti ditujukan kepada subjek hukum tertentu, misalnya individu atau badan hukum yang berhak atas tanah tersebut. Tentu sifat akhirnya menunjukkan bahwa keputusan itu adalah keputusan terakhir yang mengikat dan langsung berlaku, sehingga menimbulkan akibat hukum segera bagi pihak terkait.¹⁹ Kekuatan ini memang diperkuat melalui ketentuan bahwa sertifikat tanah yang diterbitkan adalah bukti kepemilikan sah dan final menurut regulasi pertanahan nasional.²⁰

Berbagai regulasi telah ditetapkan untuk menjamin kepastian hukum mengenai pertanahan atau agraria. Maka dari itu tanah sebagai hal yang sangat penting dalam kehidupan manusia harus memiliki eksistensi yang dapat menjamin kepemilikan tanah tersebut. Dengan adanya suatu bukti yang dimiliki oleh perseorangan atau kelompok terkait tanah yang dimiliki, maka akan menjamin legalitas mengenai tanah tersebut merupakan hak milik pihak yang terkait.²¹

Dampak langsung KTUN terhadap status hak atas tanah memang penting, bahwasanya keputusan tersebut mengesahkan hak kepemilikan atau hak lain atas tanah yang mungkin sebelumnya belum jelas statusnya atau masih dalam sengketa.²² Sertifikat sebagai KTUN menjadi bukti hukum yang melindungi kepentingan subjek hukum dan memberikan kepastian dalam pengelolaan tanah. Namun, kalau terjadi sengketa yang menyoal KTUN, status hukum sertifikat dapat diuji di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), yang mana pada dasarnya memeriksa keabsahan keputusan tata usaha negara tersebut dari segi kewenangan, prosedur, dan substansi keputusan.²³

¹⁶ Rahmat Ramadhani, 2024, *Buku Ajar Hukum Pertanahan*, Medan: Umsu Press.

¹⁷ Dayen Baho, 2023, *Dinamika Fungsi Sosial Hak Atas Tanah*, Makassar: CV. Ruang Tentor.

¹⁸ Saifuddin, 2024, *Dasar-Dasar Hukum Perdata*, Yogyakarta: Tahta Media Group.

¹⁹ Indra Utama Tj, *Op.Cit.*

²⁰ Ulfa Rohmati, 2021, "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Objek Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Kajian Konstitusi* 1 (2): 177.

²¹ Anggita, 2024, "Penyelesaian Sengketa Konflik Kepemilikan Tanah dengan Pendekatan Litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negara", *Savana: Indonesian Journal of Natural Resources and Environmental Law* 1 (1): 24-38.

²² Garren Octo Wijaya, Dkk., *Op.Cit.*

²³ Muhammad Nur Rahim, Dkk., *Op.Cit.*



Menurut Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang merupakan perubahan dari UU No. 5 Tahun 1986, KTUN harus memenuhi kriteria tertentu agar bisa dikategorikan sebagai keputusan tata usaha negara dan menjadi objek sengketa di PTUN. Kriteria tersebut mencakup adanya penetapan tertulis, dikeluarkan oleh pejabat atau badan tata usaha negara, berisi tindakan hukum berdasar peraturan perundang-undangan, dan yang namanya juga harus bersifat konkret, individual, serta final yang menimbulkan akibat hukum bagi pihak tertentu. Ditegaskan juga kalau meskipun KTUN seperti sertifikat tanah memenuhi unsur tersebut, tidak semua sengketa kepemilikan tanah dapat diselesaikan langsung di PTUN, terutama kalau substansi sengketanya berkaitan dengan kepemilikan hak yang termasuk ranah peradilan umum.²⁴

Pengujian KTUN di PTUN akan mempertimbangkan legalitas prosedur penerbitan sertifikat, kewenangan pejabat yang mengeluarkan keputusan, serta kesesuaian isi keputusan dengan peraturan yang berlaku. Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012, ditegaskan bahwa kalau sengketa berhubungan dengan keabsahan prosedur dan kewenangan penerbitan KTUN, maka perkara tersebut masuk ranah sengketa tata usaha negara. Namun, kalau persoalan lebih banyak berkait substansi hak kepemilikan tanah, pengadilannya ada di pengadilan perdata.²⁵

Kepemilikan tanah baik yang dimiliki oleh perorangan, kelembagaan dan negara semuanya harus dibuktikan dengan alat bukti kepemilikan, yang dinamakan sertifikat. Sertifikat adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu. Sertifikat merupakan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah, artinya bahwa pemerintah telah memberikan hak atas tanah kepada dan dapat dipunyai oleh orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama sama serta badan-badan hukum untuk digunakan atau dimanfaatkan, baik sebagai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, maupun hak pakai.²⁶

Dari sisi kepastian hukum, sertifikat hak milik yang bersifat KTUN berperan sebagai alat pembuktian kuat atas hak atas tanah sesuai Pasal 19 UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak dari gangguan pihak lain.²⁷ Apalagi dalam era digitalisasi administrasi pertanahan, proses penerbitan KTUN semakin transparan dan akurat, yang memang meminimalkan kesalahan administratif dan potensi sengketa yang tidak perlu.²⁸

Secara keseluruhan, KTUN di bidang pertanahan memang adalah keputusan yang konkret, individual, dan final yang memengaruhi status hak atas tanah secara langsung, memenuhi kriteria undang-undang dan yurisprudensi sebagai keputusan tata usaha negara yang dapat diuji di PTUN. Oleh karenanya, KTUN berfungsi tidak hanya sebagai instrumen utama untuk mewujudkan kepastian hukum atas hak tanah, tetapi juga menjadi instrumen administratif dasar penyelesaian sengketa tanah secara hukum.²⁹

²⁴ *Ibid.*

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Carolina Da Cruz, 2025. "Problematika Eksekusi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Terkait Sengketa Sertifikat Tanah Yang *Overlapping*." *Semarang Law Review (SLR)* 6 (1): 3-22.

²⁷ Hasyanul Arief Sinaga, Dkk., 2022, "Peran Kantor Pertanahan Kota Tanjungbalai Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Tanjungbalai", *Journal of Education Humaniora and Social Sciences (JEHSS)* 5 (1): 79-90.

²⁸ Muhammad Rifaldi Setiawan, Dkk., 2025, "Digitalisasi Administrasi Pertanahan: Pendaftaran Tanah Berbasis Digital dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum", *Community: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* 5 (2): 495-506.

²⁹ *Ibid.*



Hak tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.³⁰

Penulis menganalisis bahwa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dalam bidang pertanahan memang boleh dimaknai sebagai keputusan tertulis yang dikeluarkan oleh pejabat atau badan tata usaha negara, yang bersifat konkret, individual, dan final, berkenaan dengan regulasi yang berlaku. Yang namanya KTUN ini dalam konteks pertanahan biasanya berupa sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, pada dasarnya menjadi alat bukti kuat mengenai status kepemilikan atau hak atas tanah tertentu. Dampak KTUN memang strategis, sebab hal tersebut secara langsung mempengaruhi status hukum tanah dan hak subjek hukum yang bersangkutan.³¹ Sifat konkret KTUN ini ditegaskan karena keputusan berhubungan dengan objek nyata dan terbatas, seperti sebidang tanah dengan batas dan lokasi yang pasti, serta bersifat individual, karena ditujukan kepada subjek tertentu, dan final sebagai keputusan terakhir yang mengikat dengan akibat hukum segera.

2. Implikasi hukum atas batalnya keputusan administrasi tata usaha negara yang memicu sengketa kepemilikan tanah

Batalnya Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dalam konteks pertanahan boleh dimaknai sebagai peristiwa yang menimbulkan berbagai konsekuensi hukum yang cukup signifikan, berkenaan dengan status hukum tanah selama proses sengketa dan kemungkinan munculnya sengketa perdata. Memang, KTUN yang seperti sertifikat hak atas tanah apabila dibatalkan atau dinyatakan batal memiliki dampak langsung kepada kepastian hukum serta hak kepemilikan atas tanah yang bersangkutan, yang mana pada dasarnya harus mendapatkan penanganan hukum secara prosedural dan substantif yang tepat.³²

Secara yuridis, ditegaskan juga kalau batalnya KTUN berarti keputusan itu kehilangan kekuatan hukum yang sebelumnya melekat padanya. Namun, dalam bidang hukum ada asas yang mengatur bahwa KTUN yang sudah dibatalkan tetap berlaku sampai ada keputusan resmi lainnya yang menyatakan sebaliknya (*positif ex tunc*).³³ Dalam proses sengketa, status tanah yang menjadi objek KTUN tersebut memang bisa berada dalam ketidakpastian hukum, hal ini karena hak kepemilikan yang sebelumnya dianggap sah menjadi dipertanyakan sehingga bisa memicu konflik serta sengketa baik dalam ranah administrasi maupun perdata.³⁴

Kalau status hukum tanah menjadi tidak tegas akibat batalnya KTUN, tentu hal ini sering menimbulkan sengketa perdata. Pihak yang merasa dirugikan biasanya akan menempuh jalur perdata demi mendapatkan perlindungan atas haknya.³⁵ Misalnya saja, saat sertifikat tanah dibatalkan oleh PTUN karena ditemukan cacat prosedural ataupun substansi, pemegang

³⁰ Putri Nadhira, Dkk., 2024. "Pembatalan Keputusan Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Hak Atas Tanah." *Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum* 1 (1): 1-7.

³¹ *Ibid.*

³² Muhammad Nur Rahim, Dkk., *Op.Cit.*

³³ I Made Pria Dharsana, Dkk., 2023, "Authorities Of The National Land Agency In Settling Land Cases As A Form Of Legal Protection For Land Right Holders Whose Transfer Is Canceled (Study of Supreme Court Decision Number: 3542 K/Pdt/2021)", *Protection Journal Of Land And Environmental Law* 1 (3): 181-192.

³⁴ Putu Rama Ari Pratama, Dkk., 2023, "Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah dalam Hal Adanya Tumpang Tindih Hak Atas Tanah di Kabupaten Buleleng", *Kertha Widya Jurnal Hukum* 11 (1): 87-113.

³⁵ Indra Utama Tj, *Op.Cit.*



sertifikat harus melakukan gugatan perdata untuk menyelesaikan persoalan terkait hak kepemilikan atau untuk meminta kompensasi atas kerugian yang timbul akibat pembatalan tersebut. Kondisi ini turut menimbulkan kompleksitas hukum yang akhirnya memperlambat penegakan kepastian hukum pertanahan.³⁶

Dalam konteks ini, selama proses pembatalan KTUN dan sengketa berlangsung, tanah yang dimaksud bisa berada dalam status yang tertunda penyelenggaraannya atau bahkan sering disebut sebagai "tanah bermasalah" atau "tanah terlantar" secara administratif, sehingga berisiko terjadi tumpang tindih hak ataupun penguasaan tidak jelas.³⁷ Tentu hal ini sangat menghambat pengembangan dan pemanfaatan tanah secara optimal.³⁸

Selain itu, digitalisasi dalam administrasi pertanahan yang sedang dijalankan secara bertahap boleh dimaknai sebagai solusi untuk memperbaiki transparansi serta efektivitas penanganan bila ada pembatalan keputusan administrasi, sehingga potensi sengketa dapat diminimalisasi melalui verifikasi data dan percepatan proses pembaruan KTUN.³⁹

Dengan demikian, implikasi hukum atas batalnya KTUN memang adalah hilangnya kepastian hukum atas status hak atas tanah, tertundanya penyelesaian administrasi pertanahan, dan potensi meningkatnya sengketa perdata akibat ketidaktegasan status kepemilikan. Olehnya itu, penanganan pembatalan KTUN harus memperhatikan aspek prosedural yang ketat serta mekanisme pemulihan hak yang menjamin keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.⁴⁰

Penulis menganalisis bahwa batalnya Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) pada bidang pertanahan memang membawa akibat hukum yang cukup serius, terutama berkenaan dengan status hukum tanah selama proses sengketa. Batalnya KTUN, seperti sertifikat hak atas tanah, memberikan implikasi langsung terhadap kepastian hukum dan hak atas tanah tersebut. Hal ini harus ditangani dengan baik, baik secara prosedural maupun secara substantif supaya tidak menimbulkan ketidakpastian hukum yang meluas.⁴¹

Olehnya itu, penulis memandang perlunya penanganan pembatalan KTUN yang lebih menyeluruh dan terpadu, memperhatikan aspek keadilan dan kepastian hukum. Pembatalan KTUN yang hanya berbasis prosedural tanpa diikuti mekanisme pemulihan hak atau kompensasi bisa menimbulkan masalah sosial dan ekonomi, terutama bagi pemilik yang sah. Selain itu, adanya status hukum tanah yang tidak jelas selama proses sengketa kerap menyebabkan tanah tersebut menjadi terlantar atau bermasalah secara administratif, sehingga menghambat pemanfaatan optimal.

3. Contoh yurisprudensi dan kasus nyata terkait sengketa tanah akibat keputusan tata usaha negara dan penyelesaian perdatanya

Kasus sengketa tanah akibat keputusan tata usaha negara (KTUN) memang menciptakan dinamika yang cukup kompleks antara ranah hukum administratif dan hukum perdata di Indonesia. Bahwasanya, beberapa putusan pengadilan sudah memberikan gambaran nyata tentang bagaimana konflik seperti ini bisa terjadi dan cara penyelesaiannya yang efektif.⁴²

³⁶ I Made Pria Dharsana, Dkk., *Op.Cit.*

³⁷ Aspin, Dkk., 2021, "Pola Sebaran Permukiman Kumuh (Studi Kasus : Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang)", *Nature National Academic Journal of Architecture* 8 (1). Alauddin Islamic State University: 39.

³⁸ Ariel Frando Kiriweno, Dkk., 2025, "Pengembangan Lahan Perumahan Kecamatan Teluk Ambon berdasarkan Daya Dukung", *Cendekia: Jurnal Ilmu Pengetahuan* 5 (4): 1478–1488.

³⁹ Muhammad Rifaldi Setiawan, Dkk., *Op.Cit.*

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ *Ibid.*

⁴² *Ibid.*



Contohnya adalah putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2023 yang dibahas oleh Albar. Kasus ini berkenaan dengan kepastian hukum sertifikat hak milik atas tanah bekas hak adat yang penguasaannya diklaim oleh subjek hukum lain. Dalam konteks ini, ditegaskan juga kalau meskipun sertifikat yang merupakan KTUN adalah bukti kuat kepemilikan, ada hak ulayat atau hak komunal yang belum diakui yang bisa menimbulkan sengketa.⁴³ Oleh karenanya, pengadilan harus mengkaji aspek adat dan legalitas sertifikat secara holistik dalam penyelesaian konflik kepemilikan tanah tersebut.⁴⁴

Sebuah contoh lain datang dari kajian Dharsana, Budiarta, dan Wahyuningsih mengenai putusan Mahkamah Agung Nomor 3542 K/Pdt/2021⁴⁵. Dalam perkara ini, Badan Pertanahan Nasional melakukan pembatalan akta jual beli tanah karena ada cacat administratif. Dampaknya, pembatalan KTUN tersebut membatalkan pengalihan hak sebelumnya sehingga status hukum tanah kembali kepada pemilik awal. Hal ini boleh dimaknai sebagai perlunya perlindungan hukum bagi pihak yang haknya batal dialihkan secara administratif keliru, namun memang menimbulkan ruang untuk sengketa perdata karena pihak terkait harus menyelesaikan hak kepemilikan lewat gugatan perdata yang terpisah dengan sengketa administratif.⁴⁶

Studi dari Rahim yang mengkaji sengketa KTUN di PTUN Balikpapan yang objeknya adalah sertifikat hak atas tanah yang akhirnya batal karena prosedur penerbitannya cacat. Kasus ini membuat status hukum tanah menjadi tidak jelas selama proses banding berlangsung.⁴⁷ Oke, hal ini memperlihatkan peran PTUN yang hanya membatalkan keputusan tata usaha negara, namun konflik kepemilikan masih berlanjut ke pengadilan perdata sehingga memang penting menegaskan pemisahan fungsi hukum administratif dan perdata dalam penyelesaian sengketa pertanahan.⁴⁸

Penulis menganalisis bahwa kasus sengketa tanah yang muncul akibat keputusan tata usaha negara (KTUN) memang kerap menimbulkan dinamika yang rumit, terutama karena interaksi antara hukum administrasi dan hukum perdata di Indonesia. Kasus Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2023, misalnya, menunjukkan bagaimana sertifikat hak milik atas tanah yang dulunya adalah hak milik adat bisa menimbulkan konflik dengan klaim dari subjek hukum lain.⁴⁹

Pemanfaatan teknologi digital dalam administrasi pertanahan, seperti yang dikembangkan oleh Badan Pertanahan Nasional, dapat menjadi solusi efektif untuk mengurangi risiko kesalahan administratif yang menyebabkan pembatalan KTUN serta sengketa yang berlarut. Semakin jelas dan transparan proses administrasi, maka akan semakin kecil peluang munculnya konflik kepemilikan yang berkepanjangan. Selain itu, diperlukan koordinasi yang lebih baik antara Pengadilan Tata Usaha Negara dan pengadilan perdata guna memastikan bahwa seluruh sengketa, baik administratif maupun substansial, ditangani secara tuntas dan berkeadilan, sehingga masyarakat memperoleh kepastian hukum yang kuat dan terlindungi.

⁴³ Ilma Zhafirah Albar, *Op.Cit.*

⁴⁴ Tandori, 2025, "Kontradiksi Hak Komunal Dan Hak Ulayat Dalam Hukum Pertanahan Indonesia: Tinjauan Yurisprudensi Dan Regulasi Indonesia", *Tunas Agraria* 8 (3): 380–400.

⁴⁵ I Made Pria Dharsana, Dkk., *Op.Cit.*

⁴⁶ I Made Pria Dharsana, Dkk., *Op.Cit.*

⁴⁷ Muhammad Nur Rahim, Dkk., *Op.Cit.*

⁴⁸ Indra Utama Tj, *Op.Cit.*

⁴⁹ *Ibid.*



Pemisahan Ranah Penyelesaian antara Hukum Administrasi dan Perdata Dalam Kasus Tanah

1. Kewenangan pengadilan tata usaha negara (PTUN) vs pengadilan umum dalam sengketa tanah

Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan pengadilan umum memang memiliki ruang lingkup dan kompetensi absolut yang berbeda dalam penyelesaian sengketa, khususnya dalam perkara yang berkenaan dengan tanah. Dalam konteks ini, ditegaskan juga kalau perbedaan tersebut penting untuk dipahami agar penyelesaian perkara berlangsung sesuai dengan aturan hukum serta fungsi lembaga peradilan masing-masing.⁵⁰

PTUN, yang namanya memang mempunyai kewenangan absolut, bertugas mengadili sengketa yang muncul akibat Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), termasuk keputusan administratif pertanahan seperti penerbitan atau pembatalan sertifikat hak atas tanah. Hal ini ditegaskan dalam Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 dan UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang mana pada dasarnya menyatakan bahwa sengketa mengenai keabsahan keputusan tata usaha negara hanya dapat diselesaikan di PTUN.⁵¹ Oleh karenanya, peran PTUN terfokus pada pemeriksaan legalitas prosedur dan substansi keputusan, bukan untuk memutuskan hak kepemilikan substantif atas tanah.⁵²

Sebaliknya, pengadilan umum terutama pengadilan negeri memiliki kewenangan untuk menyelesaikan sengketa perdata yang menyangkut kepemilikan substantif atas tanah. Sengketa ini meliputi klaim kepemilikan, perbuatan melawan hukum, atau tuntutan ganti rugi yang tidak berkaitan dengan sah atau tidaknya keputusan administrasi, melainkan fokus pada isi haknya. Contoh kasus adalah sengketa kepemilikan tanah antar pihak berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan pertanahan.⁵³

Ditegaskan juga kalau kalau sengketa hanya menyangkut keabsahan keputusan tata usaha negara, misalnya apakah sertifikat hak milik diterbitkan sesuai prosedur, maka penyelesaian sengketa sebaiknya melalui PTUN.⁵⁴ Namun, kalau sengketa tersebut lebih pada aspek hak kepemilikan substantif termasuk penafsiran hak dan tuntutan kepemilikan, maka pengadilan umum yang berwenang memutus perkara tersebut.⁵⁵

Namun, dalam praktiknya, batasan tersebut memang tidak selalu mudah diterapkan karena banyak kasus sengketa pertanahan mengandung aspek administratif sekaligus kepemilikan hak yang substansial. Misalnya saja, pembatalan sertifikat hak milik melalui PTUN tidak menyelesaikan masalah kepemilikan jika ada pihak lain yang mengklaim hak atas tanah tersebut, sehingga kasus harus dilanjutkan di pengadilan umum. Situasi ini menimbulkan tantangan tumpang tindih kewenangan yang jelas memerlukan koordinasi efektif antara PTUN dan pengadilan umum.⁵⁶

Namun demikian, dalam praktik seringkali batasan kewenangan ini tidak mudah diterapkan karena sengketa pertanahan biasanya mengandung elemen administratif sekaligus hak kepemilikan substantif. Contohnya, walaupun PTUN membatalkan sertifikat, persoalan kepemilikan tanah tetap harus diselesaikan di pengadilan umum jika ada pihak yang menuntut

⁵⁰ Maridjo, 2022, "Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Pasca Terbitnya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014", *Jurnal Juristic* 3 (1): 43.

⁵¹ Agus Nardi Nasution, 2023, "Perkembangan Kompetensi Absolut PTUN Beserta Problematikanya", *Judex Laguens* 1 (1): 81-106.

⁵² Garren Octo Wijaya, Dkk., *Op.Cit.*

⁵³ Garren Octo Wijaya, Dkk., *Op.Cit.*

⁵⁴ Indra Utama Tj, *Op.Cit.*

⁵⁵ I Made Pria Dharsana, Dkk., *Op.Cit.*

⁵⁶ Putu Rama Ari Pratama, Dkk., *Op.Cit.*



haknya. Ini sering menimbulkan masalah tumpang tindih kewenangan yang memerlukan koordinasi dan sinergi yang lebih baik antara PTUN dan pengadilan negeri.⁵⁷ Olehnya itu, penulis melihat bahwa perbaikan mekanisme administratif dan penguatan kemampuan aparat pengelola tanah sangat krusial, serta pengembangan prosedur kolaboratif antar lembaga peradilan harus terus didorong. Selain itu, digitalisasi administrasi pertanahan juga memainkan peran penting dalam mengurangi sengketa administratif, sehingga memperjelas jalur penyelesaian sesuai jenis sengketa dan mempercepat kepastian hukum bagi masyarakat. Tentu pemahaman yang memadai tentang ruang lingkup dan batas kewenangan PTUN dan pengadilan umum adalah kunci agar penyelesaian sengketa pertanahan dapat berjalan efektif dan adil.

2. Mekanisme dan proses penyelesaian sengketa tanah yang melibatkan aspek administrasi negara dan hukum perdata

Penyelesaian sengketa tanah yang berkenaan dengan keputusan tata usaha negara (KTUN) dan juga aspek hukum perdata memang bisa dimaknai sebagai suatu mekanisme yang cukup kompleks, yang mana pada dasarnya melibatkan dua ranah hukum yang berbeda, yaitu administrasi negara dan peradilan umum. Olehnya itu, prosedur hukum baku serta tahapan penyelesaian sengketa ini sangat penting untuk dipahami agar konflik tanah dapat tertangani secara tepat dan efektif.⁵⁸

Bahwasanya, prosedur penyelesaian sengketa KTUN berawal dari pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) oleh pihak yang merasa dirugikan atas keputusan administrasi yang terkait dengan pertanahan, seperti pembatalan atau penerbitan sertifikat hak atas tanah yang cacat.⁵⁹ Dalam ranah PTUN, tahapannya meliputi pemeriksaan formal dan substansi, termasuk legalitas prosedur administrasi serta kewenangan pejabat terkait, hingga pengeluaran putusan yang dapat membatalkan ataupun menguatkan KTUN tersebut. Perlu ditegaskan juga kalau putusan PTUN bersifat final dalam lingkup tata usaha negara, namun putusan ini tidak langsung menyelesaikan sengketa substantif terkait hak atas tanah.⁶⁰

Kalau sengketa tersebut berlanjut ke ranah hukum perdata, utamanya terkait kepemilikan hak atas tanah, proses ini biasanya dilakukan setelah ada putusan PTUN atau bisa saja bersamaan kalau memang sengketa mencakup klaim kepemilikan substantif yang tidak bisa diselesaikan di PTUN.⁶¹ Sengketa perdata ini diajukan ke pengadilan negeri yang berwenang menyelesaikan pokok sengketa, yaitu menentukan siapa yang memang berhak atas tanah tersebut secara hukum; termasuk juga gugatan perbuatan melawan hukum ataupun tuntutan ganti rugi.⁶²

Dalam konteks ini, sinergi antara proses litigasi di PTUN dan pengadilan umum seharusnya berjalan secara selaras, di mana PTUN mengoreksi aspek administratif yang cacat, dan pengadilan umum menyelesaikan persoalan substantif kepemilikan. Namun, dalam praktiknya, sering kali terjadi konflik kewenangan yang dikarenakan ketidaktahuan atau tumpang tindih kompetensi, yang akhirnya memperlambat penyelesaian sengketa dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak.⁶³

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ Garren Octo Wijaya, Dkk., *Op.Cit.*

⁵⁹ Muhammad Nur Rahim, Dkk., *Op.Cit.*

⁶⁰ Indra Utama Tj, *Op.Cit.*

⁶¹ Yulies Tiena Masriani, 2022, "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak", *Jurnal USM Law Review* 5 (2). Universitas Semarang: 539.

⁶² M Riska Anandya Putri P, Dkk., *Op.Cit.*

⁶³ I Made Pria Dharsana, Dkk., *Op.Cit.*



Olehnya itu, untuk mengoptimalkan penyelesaian sengketa, pendekatan administratif harus diperkuat melalui digitalisasi administrasi pertanahan yang dapat meningkatkan transparansi, mempercepat proses verifikasi data, serta meminimalisasi kesalahan dalam penerbitan KTUN sehingga mengurangi potensi sengketa.⁶⁴ Selain itu, koordinasi yang lebih intensif antar lembaga vertikal pengadilan juga diperlukan guna menjamin keterpaduan putusan dan perlindungan hak hukum yang adil bagi masyarakat.⁶⁵

Contoh kasus sengketa yang juga melibatkan sertifikat tanah bekas hak milik adat menunjukkan bagaimana ketidaksesuaian administratif dengan hak historis dan sosial bisa menimbulkan konflik berkepanjangan jika tidak diselesaikan secara holistik antara ranah administratif dan perdata.⁶⁶ Oleh sebab itu, mekanisme penyelesaian sengketa harus meliputi kajian yuridis, aspek fakta sosial, dan pengaturan administrasi yang akurat guna menghasilkan kepastian hukum.⁶⁷

Kesimpulannya, penyelesaian sengketa tanah yang melibatkan KTUN memang harus mengikuti prosedur di PTUN untuk aspek administrasi, dan kalau berlanjut ke ranah substansif kepemilikan, akan dipelajari di pengadilan umum. Olehnya itu, sinergi efektif antara kedua lembaga ini sudah tentu akan mengurangi konflik kewenangan, mempercepat penyelesaian sengketa, dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat.⁶⁸

Penulis menganalisis bahwa mekanisme penyelesaian sengketa tanah yang melibatkan keputusan tata usaha negara (KTUN) dan aspek hukum perdata memang merupakan hal yang kompleks dan melibatkan dua ranah hukum yang berbeda, yaitu administrasi negara dan peradilan umum. Prosedur baku yang ada maupun tahapan penyelesaiannya perlu dipahami dengan seksama supaya sengketa dapat ditangani dengan efektif dan tepat. Awalnya, sengketa KTUN itu diajukan melalui gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) oleh pihak yang merasa dirugikan atas keputusan administrasi pertanahan, seperti penerbitan atau pembatalan sertifikat yang cacat. Di PTUN sendiri, pemeriksaan meliputi aspek formal dan substansi, termasuk legalitas prosedur serta kewenangan pejabat yang mengeluarkan keputusan, hingga putusan yang bisa membatalkan atau menguatkan KTUN tersebut. Meskipun putusan PTUN berlaku final di ranah administrasi, tapi tidak menyelesaikan sengketa hak atas tanah secara substantif.

Kalau kemudian sengketa tersebut memasuki ranah hukum perdata, biasanya terkait kepemilikan hak atas tanah yang sangat substantif. Proses ini sering berlangsung setelah ada putusan PTUN, atau bahkan bersamaan, apabila perkara tersebut memuat klaim kepemilikan substantif yang tak bisa diselesaikan di PTUN. Sengketa perdata diajukan ke pengadilan negeri, yang pada dasarnya berwenang menentukan secara hukum siapa pemilik sah tanah tersebut dan menanggapi gugatan perbuatan melawan hukum atau klaim ganti rugi.⁶⁹ Dalam hal ini, sinergi antara proses di PTUN dan pengadilan umum semestinya berjalan serasi, dengan PTUN menilai aspek administratif dan pengadilan umum menyelesaikan persoalan substantif kepemilikan. Namun praktik menunjukkan ada tantangan berupa konflik kewenangan akibat tumpang tindih kompetensi dan kurangnya koordinasi, yang akhirnya memperlambat proses penyelesaian dan menimbulkan ketidakpastian hukum. Oleh sebab itu, penguatan mekanisme administrasi melalui digitalisasi dan peningkatan koordinasi antar lembaga peradilan menjadi

⁶⁴ Muhammad Rifaldi Setiawan, Dkk., *Op.Cit.*

⁶⁵ Garren Octo Wijaya, Dkk., *Op.Cit.*

⁶⁶ Ilma Zhafirah Albar, *Op.Cit.*

⁶⁷ M Riska Anandya Putri P, Dkk., *Op.Cit.*

⁶⁸ *Ibid.*

⁶⁹ *Ibid.*



solusi yang penting untuk mempercepat dan memperjelas jalur penyelesaian sengketa pertanahan, sehingga masyarakat memperoleh kepastian hukum yang lebih baik dan adil.

3. Kebijakan dan praktik yuridis terbaru dalam memisahkan ranah penyelesaian sengketa pertanahan

Dalam konteks penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia, perkembangan kebijakan dan praktik yuridis terbaru memang menekankan pentingnya pemisahan yang jelas antara ranah hukum administrasi negara yang mana pada dasarnya diselesaikan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), dan ranah hukum perdata yang diselesaikan melalui pengadilan umum. Hal ini dilakukan agar kewenangan masing-masing lembaga peradilan menjadi lebih tegas dan untuk menghindari tumpang tindih kewenangan yang selama ini menjadi salah satu sumber ketidakpastian hukum.⁷⁰

Perubahan undang-undang, terutama Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, lebih menegaskan kewenangan PTUN untuk mengadili sengketa yang berkenaan dengan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), yang mana pada dasarnya termasuk sengketa sertifikat hak atas tanah maupun keputusan pertanahan lain yang bersifat administratif.⁷¹ PTUN memang diberikan kewenangan absolut untuk menilai legalitas prosedur penerbitan serta pembatalan KTUN, tanpa memutus secara substantif tentang hak kepemilikan tanah tersebut.⁷²

Di sisi lain, ranah hukum perdata tetap memegang peranan penting dalam menyelesaikan sengketa substantif terkait kepemilikan tanah.⁷³ Sengketa ini mencakup kasus tumpang tindih hak, wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah, serta klaim ganti rugi. Pengadilan negeri sebagai lembaga pengadilan umum berwenang menilai dan memutus persoalan hak atas tanah yang sifatnya materiil dan faktual.⁷⁴ Dalam praktiknya, pembagian ini boleh dimaknai sebagai pembagian penanganan sengketa pertanahan berdasarkan karakter sengketa apakah berkaitan dengan aspek administratif atau dengan hak substansial.⁷⁵

Secara yuridis, diskursus harmonisasi ini boleh dianggap sebagai pemahaman bahwa pemisahan ranah penyelesaian sengketa pertanahan tidak bertujuan untuk memecah-mecah penegakan hukum, namun lebih untuk memastikan adanya keputusan final yang menghasilkan kepastian dan perlindungan hukum menyeluruh bagi masyarakat. Karena itu, kolaborasi antara PTUN dan pengadilan umum serta modernisasi administratif menjadi hal krusial untuk menjawab tantangan sengketa pertanahan yang semakin kompleks.⁷⁶

Penulis menganalisis bahwa untuk mengoptimalkan proses ini, diperlukan mekanisme harmonisasi yang nyata antara PTUN dan pengadilan umum, terutama agar putusan di PTUN yang membatalkan KTUN tidak meninggalkan ketidakpastian yang berlebih. Inovasi digital

⁷⁰ Alie Zainal Abidin, Dkk., 2024, "Policy Evaluation of the Land Registration System in Malang City", *Journal of Law and Sustainable Development* 12 (1).

⁷¹ Try Widiyono, Dkk., 2023, "Legal Certainty in Land Rights Acquisition in Indonesia's National Land Law", *Law Reform* 19 (1). Diponegoro University: 128-147.

⁷² Garren Octo Wijaya, Dkk., *Op.Cit.*

⁷³ Alberto Paskah Tarigan, Dkk., 2025, "Dispute Resolution of Certified Land Rights in Sale and Purchase Transactions", *Golden Ratio of Data in Summary* 5 (1): 72-78.

⁷⁴ Kindly Anugerah Imanuel Pangauw, 2025, "Kajian Pemanfaatan Ruang pada Kawasan Lindung Di Kota Manado (Studi Kasus: Kecamatan Mapanget)", *Cendekia: Jurnal Ilmu Pengetahuan* 5 (4): 1547-1558.

⁷⁵ Damianus Krismantoro, 2022, "Sejarah Dan Perkembangan Hukum Agraria Di Indonesia Dalam Memberikan Keadilan Bagi Masyarakat", *Ijd-Demos* 4 (2).

⁷⁶ Alie Zainal Abidin, Dkk., 2024, "Policy Evaluation of the Land Registration System in Malang City", *Journal of Law and Sustainable Development* 12 (1).



melalui Sistem Informasi Manajemen Pertanahan (SIMTARU) menjadi salah satu solusi untuk meningkatkan transparansi dan mempercepat proses verifikasi dan penerbitan KTUN agar tidak terjadi kesalahan administratif yang mengakibatkan sengketa.⁷⁷ Kebijakan daerah tentang perlindungan lahan pertanian juga menekankan perlunya pendekatan integratif antara hukum administrasi dan perdata. Oleh karenanya, kolaborasi antar lembaga peradilan dan modernisasi administratif menjadi kunci untuk mengatasi tantangan sengketa pertanahan yang terus berkembang, serta memastikan penegakan hukum yang adil dan kepastian hukum bagi masyarakat luas.

KESIMPULAN

Kesimpulan

1. Akibat hukum dari keputusan administrasi tata usaha negara (KTUN) yang menimbulkan sengketa perdata atas tanah memang bersifat kompleks dan signifikan. Keputusan KTUN dalam bidang pertanahan, yang sifatnya konkret, individual, dan final dan berfungsi sebagai alat bukti sah kepemilikan tanah. Namun, apabila keputusan tersebut dibatalkan atau bermasalah, status hukum tanah menjadi tidak jelas, yang menimbulkan ketidakpastian hukum dan konflik kepemilikan yang berujung pada sengketa perdata.. Oleh sebab itu, perlu untuk memperkuat sinergi antara ranah hukum administrasi dan perdata, dengan penegakan prosedur pembatalan KTUN yang transparan serta pelaksanaan pemulihan hak dan kompensasi yang adil bagi pihak yang dirugikan.
2. Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) memiliki kewenangan absolut dalam mengadili sengketa yang berkenaan dengan legalitas Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) seperti penerbitan atau pembatalan sertifikat tanah, fokusnya adalah pada aspek administratif dan prosedural. Sebaliknya, pengadilan umum terutama pengadilan negeri memegang kewenangan atas sengketa perdata yang menyangkut hak kepemilikan substantif atas tanah, seperti klaim kepemilikan, perbuatan melawan hukum, dan tuntutan ganti rugi. Dalam praktik, batas-batas kewenangan ini tidak selalu tegas karena sengketa pertanahan sering kali mengandung unsur administratif sekaligus substantif, sehingga menimbulkan konflik kewenangan yang membutuhkan koordinasi dan sinergi antar lembaga peradilan. Oleh sebab itu perlu optimalisasi digitalisasi administrasi pertanahan untuk meningkatkan transparansi dan memperjelas jalur penyelesaian sengketa sesuai ruang lingkupnya.

Saran

1. Bagi pemerintah, perlu memperkuat koordinasi kelembagaan antara instansi pertanahan dan peradilan serta mempercepat digitalisasi administrasi pertanahan agar data kepemilikan dan keputusan tata usaha negara dapat diverifikasi secara transparan dan akurat.
2. Bagi akademisi, penting melakukan penelitian mendalam mengenai sinergi antara hukum administrasi dan hukum perdata dalam penyelesaian sengketa tanah serta memberikan rekomendasi berbasis bukti untuk perbaikan regulasi dan praktik hukum.
3. Bagi pihak lain seperti masyarakat dan praktisi hukum, diharapkan meningkatkan pemahaman terhadap prosedur hukum yang tepat dalam sengketa pertanahan dan aktif mendorong penggunaan mekanisme hukum yang transparan dan adil.

⁷⁷ *Ibid.*

**DAFTAR PUSTAKA**

- Agus Nardi Nasution. 2023. "Perkembangan Kompetensi Absolut PTUN Beserta Problematikanya." *Judex Laguens* 1 (1): 81–106. <https://doi.org/10.25216/ikahi.1.1.4.2023.81-106>.
- Alberto Paskah Tarigan, Dkk., 2025. "Dispute Resolution of Certified Land Rights in Sale and Purchase Transactions." *Golden Ratio of Data in Summary* 5 (1): 72–78. <https://doi.org/10.52970/grdis.v5i1.853>.
- Alie Zainal Abidin, Dkk., 2024. "Policy Evaluation of the Land Registration System in Malang City." *Journal of Law and Sustainable Development* 12 (1). <https://doi.org/10.55908/sdgs.v12i1.2694>.
- Anggita. 2024. "Penyelesaian Sengketa Konflik Kepemilikan Tanah dengan Pendekatan Litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negara." *Savana: Indonesian Journal of Natural Resources and Environmental Law* 1 (1): 24-38. <https://doi.org/10.25134/savana.v1i01.30>.
- Ariel Frando Kiriwenno, Dkk., 2025. "Pengembangan Lahan Perumahan Kecamatan Teluk Ambon berdasarkan Daya Dukung." *Cendekia: Jurnal Ilmu Pengetahuan* 5 (4): 1478–1488. <https://doi.org/10.51878/cendekia.v5i4.7151>.
- Aspin, Dkk., 2021. "Pola Sebaran Permukiman Kumuh (Studi Kasus : Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang)." *Nature National Academic Journal of Architecture* 8 (1). Alauddin Islamic State University: 39. <https://doi.org/10.24252/nature.v8i1a4>.
- Carolina Da Cruz. 2025. "Problematika Eksekusi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Terkait Sengketa Sertifikat Tanah Yang *Overlapping*." *Semarang Law Review (SLR)* 6 (1): 3-22. <https://doi.org/10.26623/slr.v6i1.11904>.
- Damianus Krismantoro. 2022. "Sejarah Dan Perkembangan Hukum Agraria Di Indonesia Dalam Memberikan Keadilan Bagi Masyarakat." *Ijd-Demos* 4 (2). <https://doi.org/10.37950/ijd.v4i2.287>.
- Dayen Baho, 2023. *Dinamika Fungsi Sosial Hak Atas Tanah*. Makassar: CV. Ruang Tentor.
- Garren Octo Wijaya, Dkk., 2025. "Keefektifan Fungsi PTUN Sebagai Lembaga Peradilan Penjamin Kebenaran Masyarakat." *Jurnal Ilmu Hukum Humaniora Dan Politik* 5 (5): 4247–4258. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i5.4876>.
- Hasyanul Arief Sinaga, Dkk., 2022. "Peran Kantor Pertanahan Kota Tanjungbalai Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Tanjungbalai." *Journal of Education Humaniora and Social Sciences (JEHSS)* 5 (1): 79–90. <https://doi.org/10.34007/jehss.v5i1.1127>.
- Hendri Jayadi. 2022. *Buku Ajar Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Publika Global Media.
- I Made Pria Dharsana, Dkk., 2023. "Authorities Of The National Land Agency In Settling Land Cases As A Form Of Legal Protection For Land Right Holders Whose Transfer Is Canceled (Study of Supreme Court Decision Number: 3542 K/Pdt/2021)." *Protection Journal Of Land And Environmental Law* 1 (3): 181–192. <https://doi.org/10.38142/pjlel.v1i3.707>.
- Ilma Zhafirah Albar. 2024. "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bekas Hak Milik Adat Yang Penguasaannya Diklaim Oleh Subjek Hukum Lain (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2023)." *Indonesian Notary* 6 (4). <https://doi.org/10.21143/notary.vol6.no4.49>.
- Indra Utama Tj. 2022. "Problematika Kewenangan Penyelesaian Sengketa Pertanahan berupa Sertifikat Hak Milik (Shm) atas Tanah (Studi di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan)." *Cermin: Jurnal Penelitian* 6 (1): 193. https://doi.org/10.36841/cermin_unars.v6i1.1708.



- Irnowati, Dkk., 2025. "Implementasi Peraturan Daerah Kota Bima Nomor 1 Tahun 2022 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan." *Social: Jurnal Inovasi Pendidikan IPS* 5 (1): 266–274. <https://doi.org/10.51878/social.v5i1.5149>.
- Isnaini, Dkk., 2023. *Hukum Agraria Indonesia*. Medan: CV. Pustaka Prima.
- Istiqomah, Dkk., 2024. "Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah Di Jakarta Barat." *Jurnal Syntax Admiration* 5 (10): 3882–3893. <https://doi.org/10.46799/jsa.v5i10.1633>.
- Kindly Anugerah Imanuel Pangauw. 2025. "Kajian Pemanfaatan Ruang pada Kawasan Lindung Di Kota Manado (Studi Kasus: Kecamatan Mapanget)." *Cendekia: Jurnal Ilmu Pengetahuan* 5 (4): 1547–1558. <https://doi.org/10.51878/cendekia.v5i4.7155>.
- M Riska Anandya Putri P, Dkk., 2024. "Upaya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui PTSL." *Jurnal Akta Notaris* 3 (1): 115–130. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v3i1.1756>.
- Maridjo Maridjo. 2022. "Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Pasca Terbitnya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014." *Jurnal Juristic* 3 (1): 43. <https://doi.org/10.35973/jrs.v3i01.2984>.
- Merry Valencia, Dkk., 2025. "Pembatalan Surat Keterangan Tanah yang Dibuat oleh Kepala Desa Setelah Terbitnya Sertipikat Hak Milik." *UNES Journal of Swara Justisia* 9 (1): 107–124. <https://doi.org/10.31933/9d316k61>.
- Muhammad Nur Rahim, Dkk. 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>.
- Muhammad Nur Rahim, Dkk., 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>.
- Muhammad Rifaldi Setiawan, Dkk., 2025. "Digitalisasi Administrasi Pertanahan: Pendaftaran Tanah Berbasis Digital dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum." *Community: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* 5 (2): 495–506. <https://doi.org/10.51878/community.v5i2.7022>.
- Priescillia Mariana Palapessy, Dkk., 2021. "Penyelesaian Sengketa Tanah Dati (Studi Kasus Putusan MA Nomor 2025 K/Pdt/1983)." *SANISA : Jurnal Kreativitas Mahasiswa Hukum* 4 (1): 34-43. <https://doi.org/10.47268/sanisa.v1i1.511>.
- Putri Nadhira, Dkk., 2024. "Pembatalan Keputusan Tentang Penetapan Tanah Terlantar Atas Hak Atas Tanah." *Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum* 1 (1): 1-7. <https://doi.org/10.56128/jkih.v4i1.308>.
- Putu Rama Ari Pratama, Dkk., 2023. "Proses Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah dalam Hal Adanya Tumpang Tindih Hak Atas Tanah di Kabupaten Buleleng." *Kertha Widya Jurnal Hukum* 11 (1): 87–113. <https://doi.org/10.37637/kw.v11i1.1528>.
- Rahmat Ramadhani. 2024. *Buku Ajar Hukum Pertanahan*. Medan: Umsu Press.
- Saifuddin. 2024. *Dasar-Dasar Hukum Perdata*. Yogyakarta: Tahta Media Group.
- Tandori. 2025. "Kontradiksi Hak Komunal Dan Hak Ulayat Dalam Hukum Pertanahan Indonesia: Tinjauan Yurisprudensi Dan Regulasi Indonesia." *Tunas Agraria* 8 (3): 380–400. <https://doi.org/10.31292/jta.v8i3.483>.



- Try Widiyono, Dkk., 2023. "Legal Certainty in Land Rights Acquisition in Indonesia's National Land Law." *Law Reform* 19 (1). Diponegoro University: 128–147. <https://doi.org/10.14710/lr.v19i1.48393>.
- Ulfa Rohmati. 2021. "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Objek Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum." *Jurnal Kajian Konstitusi* 1 (2): 177. <https://doi.org/10.19184/jkk.v1i2.25959>.
- Yulies Tiena Masriani. 2022. "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak." *Jurnal USM Law Review* 5 (2). Universitas Semarang: 539. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.5777>.