



---

## Perlindungan Hukum Terhadap WP Atas BPHTB Yang Telah Dibayar Ketika Sertifikat Tanah Dibatalkan Karena Cacat Administratif

Andreas Audy Tjokro Amidjoyo<sup>1</sup>, Marlina Br Purba<sup>2</sup>

Universitas Surabaya, Indonesia<sup>1-2</sup>

Email Korespondensi: [and12345audyt@gmail.com](mailto:and12345audyt@gmail.com)

---

Article received: 01 Januari 2026, Review process: 12 Januari 2026

Article Accepted: 22 Maret 2026, Article published: 14 juni 2026

---

### ABSTRACT

*This study examines legal protection for taxpayers regarding BPHTB payments made when land certificates are revoked due to administrative defects. The issue arises from the absence of explicit regulations concerning BPHTB refunds, despite the revocation causing the legal basis of the land acquisition to lose its validity. This research employs a normative legal method using statutory, conceptual, case, and comparative approaches. The findings indicate that revocation due to administrative defects produces *ex tunc* legal consequences, meaning that the acquisition is deemed never to have legally existed. As a result, the BPHTB payment essentially constitutes an undue payment. Therefore, taxpayers are entitled to legal protection through restitution mechanisms based on the doctrines of *onverschuldigde betaling* and *unjust enrichment*. The refund of BPHTB also reflects the principles of justice, legal certainty, and good governance principles (AAUPB).*

**Keywords:** BPHTB, Administrative defects, taxpayers.

### ABSTRAK

Penelitian ini membahas perlindungan hukum terhadap wajib pajak atas BPHTB yang telah dibayarkan ketika sertifikat hak atas tanah dibatalkan karena cacat administratif. Permasalahan muncul akibat tidak adanya pengaturan yang tegas mengenai mekanisme pengembalian BPHTB, padahal pembatalan sertifikat mengakibatkan dasar perolehan hak kehilangan legitimasi hukumnya. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, kasus, dan perbandingan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan sertifikat karena cacat administratif menimbulkan akibat hukum *ex tunc*, sehingga perolehan hak dianggap tidak pernah ada sejak awal. Konsekuensinya, BPHTB yang telah dibayarkan pada hakikatnya merupakan pembayaran yang tidak terutang. Oleh karena itu, wajib pajak berhak memperoleh perlindungan hukum melalui mekanisme restitusi berdasarkan doktrin *onverschuldigde betaling* dan *unjust enrichment*. Pengembalian BPHTB juga merupakan bentuk penerapan asas keadilan, kepastian hukum, dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB).

**Kata Kunci:** BPHTB, cacat administrasi, Wajib Pajak.

---

## PENDAHULUAN

Perkembangan ekonomi dan dinamika sosial masyarakat telah menggeser posisi tanah dari sekadar kebutuhan dasar menjadi aset strategis yang memiliki nilai ekonomi tinggi. Peningkatan nilai tersebut berdampak pada meningkatnya intensitas perolehan dan penguasaan hak atas tanah oleh berbagai subjek hukum, baik individu maupun badan hukum. Namun demikian, tingginya kebutuhan terhadap tanah tidak selalu diimbangi dengan tertib administrasi pertanahan. Masih banyak tanah yang dikuasai secara faktual tanpa didukung oleh bukti kepemilikan yang terdaftar secara resmi, sehingga menimbulkan potensi sengketa serta membuka ruang terjadinya penyimpangan dalam proses perolehan hak.

Dalam kerangka hukum nasional, pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Akan tetapi, dalam praktiknya, sistem pendaftaran tanah di Indonesia belum sepenuhnya mampu mengeliminasi potensi kesalahan administratif. Ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis, kesalahan dalam proses pengukuran, hingga kelemahan verifikasi dokumen menjadi faktor yang kerap melatarbelakangi terbitnya sertifikat yang cacat administratif. Konsekuensinya, sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan tetap dimungkinkan untuk dibatalkan, baik melalui mekanisme administratif oleh Badan Pertanahan Nasional maupun melalui putusan pengadilan. Pembatalan tersebut secara yuridis menegaskan bahwa hak atas tanah yang bersangkutan sejak semula mengandung cacat, sehingga kehilangan legitimasi hukumnya.

Dampak atas pembatalan sertifikat tidak hanya berhenti pada aspek keperdataan, melainkan juga berdampak pada aspek hukum publik, khususnya perpajakan. Dalam setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, negara memungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai salah satu sumber pendapatan daerah. Pemungutan BPHTB didasarkan pada terjadinya peralihan atau perolehan hak yang sah menurut hukum. Namun, ketika dasar perolehan tersebut kemudian dibatalkan, muncul persoalan mendasar terkait validitas pemungutan pajak yang telah dilakukan.

Permasalahan utama terletak pada tidak adanya pengaturan yang eksplisit mengenai pengembalian BPHTB dalam hal pembatalan sertifikat akibat cacat administratif. Regulasi yang ada hanya mengakomodasi pengembalian pajak dalam kondisi kelebihan pembayaran, bukan dalam situasi di mana objek pajak kehilangan dasar legalitasnya. Akibatnya, terjadi kekosongan norma yang berimplikasi pada ketidakpastian hukum. Negara tetap berada dalam posisi sebagai penerima pajak, sementara wajib pajak belum memiliki instrumen hukum yang jelas untuk menuntut pengembalian atas pembayaran yang secara substansi tidak lagi memiliki dasar hukum.

Kondisi ini menimbulkan paradoks atas prinsip fundamental dalam hukum, yaitu asas legalitas pemungutan pajak, asas kepastian hukum, dan asas keadilan. Di satu sisi, pemungutan pajak harus didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun di sisi lain, keadilan menuntut agar negara tidak mempertahankan penerimaan atas suatu perolehan yang secara hukum dinyatakan

tidak sah. Dalam konteks tersebut, perlindungan hukum terhadap wajib pajak menjadi isu yang tidak dapat diabaikan.

Secara teoritis, isu dan persoalan ini dapat dianalisis melalui doktrin *onverschuldigde betaling* atau pembayaran tidak terutang, yang menegaskan bahwa setiap pembayaran yang dilakukan tanpa dasar hukum yang sah wajib dikembalikan kepada pihak yang membayarnya. Jika pembatalan sertifikat dipandang menghapus dasar hukum perolehan hak sejak awal, maka BPHTB yang telah dibayarkan pada hakikatnya merupakan pembayaran yang tidak terutang. Oleh karena itu, secara konseptual terdapat dasar yang kuat untuk menuntut adanya mekanisme pengembalian BPHTB dalam kondisi tersebut. Di sisi lain, tidak dapat dipungkiri bahwa pengembalian BPHTB juga memiliki akan berdampak terhadap stabilitas fiskal daerah. Sebagai salah satu komponen Pendapatan Asli Daerah, BPHTB memiliki peran penting dalam pembiayaan pembangunan. Tanpa pengaturan yang jelas dan terukur, kebijakan pengembalian pajak berpotensi menimbulkan kerugian bagi keuangan daerah serta membuka peluang penyalahgunaan. Oleh karena itu, diperlukan formulasi hukum yang mampu menyeimbangkan antara kepentingan perlindungan wajib pajak dan kepentingan fiskal pemerintah daerah.

Urgensi kajian ini semakin diperkuat oleh meningkatnya kasus pembatalan sertifikat hak atas tanah dalam praktik. Fenomena tersebut menunjukkan bahwa persoalan ini bukan sekadar wacana normatif, melainkan memiliki dampak nyata terhadap masyarakat. Namun demikian, kajian-kajian sebelumnya cenderung masih terbatas pada pembatalan akta jual beli akibat putusan pengadilan atau wanprestasi para pihak, dan belum secara komprehensif mengkaji implikasi pembatalan sertifikat karena cacat administratif terhadap status BPHTB.

Telah ada beberapa penelitian yang pernah membahas mengenai akibat pembatalan hak atas tanah dan restitusi BPHTB, antara lain:

- a) Tulisan berjudul "Tinjauan Hukum Atas Dibatalkannya Akta Jual Beli Oleh Pengadilan Negeri Terhadap BPHTB yang Telah Dibayarkan" (Miftahur Rachman, 2020) menitikberatkan pada akibat hukum terhadap BPHTB dalam konteks putusan peradilan, sehingga lebih berfokus pada hubungan keperdataan para pihak.
- b) Tulisan berjudul "Restitusi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Wanprestasi Pihak Pembeli yang Berakibat kepada Batalnya Akta Jual Beli" (Kamal Al Farra, 2025) menekankan aspek pemenuhan prestasi yang ada dalam akta jual beli sebagai dasar pembatalan.
- c) Tulisan berjudul "Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Akibat Cacat Administratif" (Jurnal Galuh Justisi, 2024) menekankan pada adanya cacat administrasi dapat menyebabkan sertifikat dapat dibatalkan, akan tetapi belum secara spesifik mengaitkan bagaimana implikasinya terhadap status BPHTB yang telah dibayarkan.

Ketiga tulisan tersebut membahas mengenai pembatalan sertifikat karena adanya putusan pengadilan yang membatalkan akta jual beli serta pembatalan yang dikarenakan adanya cacat administrasi. Terdapat celah kajian (*research gap*) yang signifikan, yakni belum adanya analisis yang secara integratif menghubungkan

---

pembatalan sertifikat hak atas tanah karena cacat administratif dengan status BPHTB yang telah dibayarkan dalam perspektif hukum pajak dan perlindungan wajib pajak. Oleh karena itu, penelitian dalam tulisan ini akan berbeda dengan penelitian sebelumnya, karena difokuskan untuk menjawab rumusan masalah di bawah ini:

- a) Bagaimana implikasi yuridis pembatalan sertifikat hak atas tanah karena cacat administrasi terhadap status BPHTB yang telah dibayarkan oleh wajib pajak?
- b) Bagaimana mekanisme perlindungan hukum dan pengembalian (restitusi) BPHTB bagi wajib pajak yang sertifikatnya dibatalkan karena cacat administrasi, ditinjau dari doktrin *onverschuldigde* dan praktik hukum perpajakan di Belanda?

## METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam jurnal ini adalah penelitian hukum normatif (yuridis normatif) dengan sifat deskriptif-analitis dan prespektif. Penelitian ini dilakukan dengan mengkaji norma hukum, asas dan doktrin terkait dengan pembatalan sertifikat hak atas tanah karena cacat administratif serta implikasinya terhadap pengembalian BPHTB. Pendekatan yang digunakan mengikuti pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*) dengan menelaah UUD 1945, UUPA, UU 20/2000, UU 28/2009, UU 30/2014, UU 1/ 2022, PP 24/ 1997, dan Perkaban 21/ 2020, serta pendekatan perbandingan (*comparative approach*) untuk mengkaji penerapan pajak peralihan hak atas tanah di negara lain. Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan), bahan hukum sekunder (buku, jurnal, hasil penelitian dan pendapat para sarjana, serta data pendukung yang didapat dari artikel di media *online*). Semua bahan hukum tersebut dianalisis secara kualitatif melalui penafsiran sehingga diperoleh argumentasi secara deduktif untuk mengidentifikasi kekosongan hukum yang ada.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

*Bagaimana implikasi yuridis pembatalan sertifikat hak atas tanah karena cacat administrasi terhadap status BPHTB yang telah dibayarkan oleh wajib pajak*

- a) Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah

Realita bahwa luas lahan atas tanah yang tersedia berbanding terbalik dengan peningkatan nilai ekonomis. Tanah yang dulunya hanya dipandang sebagai tempat tinggal atau sumber penghidupan, kini menjelma menjadi komoditas ekonomi yang sangat bernilai. Kondisi ini memicu persaingan yang ketat di antara berbagai pihak baik perorangan, badan hukum, maupun korporasi besar untuk menguasai dan memiliki hak atas tanah. Dalam praktiknya, persaingan ini sering kali dilakukan secara tidak sehat, melainkan diwarnai dengan berbagai upaya memperoleh hak atas tanah melalui cara-cara yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanahnya masih sangat rendah menambah permasalahan seputar kepemilikan hak atas tanah (Ningrum, H, R, S., 2014).

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 merupakan landasan konstitusional negara dalam menentukan politik dan kebijakan pertanahan di Indonesia dan hal tersebut diwujudkan melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (Hajati, S et al., 2021). Dalam Bab IV tentang Dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum Penjelasan Umum UUPA, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum. Lebih lanjut, dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/ 1997), tujuan dari diadakannya Pendaftaran tanah adalah perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan (Setiawan, A., 2025).

Pertanahan memiliki 2 unsur, yaitu unsur publik, yaitu terkait dengan kewenangan negara dalam mengatur, mengelola, dan mengawasi penggunaan tanah bagi kemakmuran rakyat serta unsur privat yang berkaitan dengan hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek tanah yang dikuasainya. Dalam unsur privat, diperlukan tanda bukti yang dapat menunjukkan bahwa seseorang menguasai hak atas tanah, hal tersebut digunakan sebagai dasar untuk mempertahankan haknya dan melakukan perbuatan hukum terkait dengan hak atas tanah yang dikuasainya. Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA menyatakan:

- a) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
- b) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi: 1).Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; 2).Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; 3).Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat."

Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Pendaftaran tanah (PP 18/ 2021) dapat diartikan Pendaftaran Tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah dalam mengumpulkan, mengolah, membukukan, dan menyajikan serta memelihara data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah, dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya atas bidang tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan atas rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Halim, A., et al, 2024).

Dari Pasal 1 angka 20 PP 24/ 1997 dapat dipahami, bahwa sertifikat hak atas tanah diberikan kepada pemegang hak untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Ditegaskan dalam Pasal 31 ayat (1) PP 24/ 1997, bahwa sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah setelah melalui rangkaian proses pendaftaran. Hal tersebut sejalan dengan apa yang terkandung dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, bahwa sertifikat sebagai surat tanda bukti hak merupakan alat pembuktian yang kuat.

Pasal 32 ayat (1 dan 2) PP 24/ 1997 dapat disimpulkan bahwa:

*"Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data*

---

*fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan, diberikan jangka waktu 5 tahun kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan" (Apriani, D., et al, 2021).*

Segala keterangan yang tercantum di dalam sertifikat memiliki kekuatan hukum yang harus diterima oleh semua pihak, termasuk oleh hakim dalam persidangan selama tidak ada yang dapat membuktikan sebaliknya dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat. Rangkaian pendaftaran tanah akan menghasilkan sebuah "Kepastian hukum yang merupakan syarat mutlak untuk memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dalam hubungan-hubungan hukum yang bersifat jangka panjang seperti hak atas tanah." (Maria S.W. Soemardjono, 2013 dalam Amilio, F., 2025). Dari berbagai uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada seluruh pemegangnya. Dengan sertifikat, maka pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensinya (Sibuea, H, Y, P., 2011 dalam Apriani, D., et al, 2021).

Kepastian hukum atas sertifikat sebagai alat bukti melahirkan perlindungan hukum bagi pemegang hak yang tercantum di dalam sertifikat. Perlindungan hukum tersebut bersifat vertikal, yang memberikan perlindungan terhadap gangguan dari alat kekuasaan negara dan bersifat horizontal untuk melindungi dari gangguan kelompok masyarakat lainnya. Sertifikat sebagai sarana perlindungan hukum bagi pemegang hak juga ditujukan untuk mencegah terjadinya sengketa maupun bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang ada, oleh karenanya sertifikat memberikan perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif (Setiawan, A., 2025). Negara melembagakan upaya perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah melalui sistem pendaftaran tanah. Sistem pendaftaran ini memberikan kepastian kepada pemilik hak atas tanah, yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan.

Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tidak bersifat mutlak, akan tetapi bersifat kuat, hal tersebut tidak terlepas dari sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut asas publikasi negatif mengandung unsur positif (Harsono, B., 2013 dalam Setiawan, A., 2025). Dalam sistem publikasi negatif mengenal Asas *nemo plus iuris* orang tidak dapat mengalihkan hak yang melebihi dari apa yang ia miliki. Asas tersebut bertujuan melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan hak tersebut tanpa diketahui si pemegang hak asli. Ciri utama sistem negatif adalah bahwa pendaftaran tanah tidaklah menjamin nama-nama yang terdaftar adalah mutlak tidak dapat dibantah jika ternyata nama yang terdaftar tersebut bukanlah pemilik sebenarnya. Ciri lainnya adalah pejabat yang melakukan balik nama berperan pasif, artinya pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban menyelidiki kebenaran dan surat-surat yang diberikan kepadanya (Zulkarnaen, I., & Suwardi, 2025)

Sejalan dengan itu, menurut Elza Syarief, Stelsel negatif yang digunakan dalam pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah sejati. Sebab stelsel negatif menganut asas *nemo plus iuris*. Ada kepastian hukum dalam pendaftaran tanah karena diterbitkan data-data tanah yang sudah diketahui. Petugas pendaftaran tanah secara aktif melakukan

---

penelitian kebenaran data yang dimohonkan sehingga diterbitkan sertifikat tanah bagi pemohon atas tanah tersebut. Namun pemberian sertifikat tanah atas nama pemohon yang merupakan pemilik sebagaimana tertera dalam surat tanda bukti hak atas tanah tersebut tidak mutlak. Diberi kesempatan kepada pemilik tanah sejati untuk membuktikan kepemilikan tersebut ke peradilan umum.

Kondisi ini mengakibatkan dalam praktik sering dijumpai sertifikat yang merupakan hasil akhir dari proses pendaftaran tanah tetap dapat dibatalkan jika ditemukan adanya cacat administratif di kemudian hari, baik melalui mekanisme administrasi oleh Badan Pertanahan Nasional maupun melalui putusan pengadilan (Sihombing, R., 2022). Pembatalan tersebut pada hakikatnya menegaskan bahwa hak atas tanah yang semula dianggap sah ternyata mengandung cacat yuridis sejak awal.

Sistem publikasi negatif berunsur positif yang dianut oleh Indonesia membawa kerentanan pada BPHTB yang sudah dibayarkan oleh WP ketika terjadi pembatalan sertifikat karena cacat administrasi.

b) Dasar Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah

Indonesia merupakan salah satu negara dengan jumlah konflik agraria yang tertinggi di seluruh negara Asia, menduduki rangking 6 negara Asia pada tahun 2023 (admin Konsorsium Pembaruan Agraria, 2024). Salah satu bentuk penyelesaian dalam konflik agraria adalah terjadinya pembatalan sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Negara melalui Badan Pertanahan Nasional. Pembatalan sertifikat dapat terjadi sebagai konsekuensi hukum dari sistem publikasi negatif berunsur positif. Pelaksanaan pembatalan sertifikat hak atas tanah didasarkan pada beberapa landasan hukum, landasan hukum ini setidaknya memberikan batasan sejauh mana sertifikat yang telah terbit dapat dibatalkan oleh Negara. Secara filosofis Negara diberi hak untuk menguasai, mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Perkaban 21/ 2020) secara spesifik menjelaskan bahwa pembatalan adalah keputusan yang membatalkan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Sertifikat sebagai produk hukum Badan Pertanahan Nasional dapat dibatalkan karena ada cacat administratif, cacat yuridis maupun cacat administratif dan yuridis dalam penerbitannya. Bahkan dapat dibatalkan karena adanya putusan pengadilan yang sudah *inkracht*.

Lebih lanjut dalam Pasal 29 ayat 1 Perkaban 21/ 2020 menegaskan bahwa pembatalan produk hukum yang cacat administrasi dan/ atau yuridis serta pelaksanaan putusan pengadilan yang sudah *inkracht* dilakukan oleh pejabat yang berwenang. Menurut Romi Sihombing: "*berakhirnya sertifikat hak, sebagai produk KTUN dapat terjadi karena: adanya putusan pengadilan yang inkraht atau ketegasan dari pejabat tata usaha negara. Dalam pembatalan melalui putusan pengadilan maka batasan waktu 5 tahun dapat diabaikan jika dasar gugatan adalah tentang keabsahan sertifikat.*" Merujuk pada Pasal 30 Perkaban 21/ 2020, dalam hal ini yang

---

dimaksud pejabat tata usaha negara yang berwenang untuk membatalkan sertifikat sebagai produk hukum adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Wilayah (Manurung, A, I, F., & Setiadji, S, 2025).

Secara umum Produk KTUN dapat dibatalkan oleh pejabat yang menerbitkan jika diketahui adanya cacat prosedural dan cacat substansi, sedangkan terminologi cacat administrasi baru dikenal pada peraturan hukum dalam bidang pertanahan. Dahulu Pasal 107 Perkaban 9/ 1999 mengatur tentang cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat. Terbaru, secara limitatif diatur di dalam Pasal 35 Perkaban 21/ 2020, menurut pasal 35 cacat administrasi dan/ atau cacat yuridis meliputi:

- a. Kesalahan dalam proses/ prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- b. Kesalahan dalam proses/ prosedur pengukuran;
- c. Kesalahan dalam proses/ prosedur penerbitan sertipikat pengganti;
- d. Kesalahan dalam proses/ prosedur penerbitan sertipikat Hak Tanggungan;
- e. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- f. Kesalahan subyek hak;
- g. Kesalahan obyek hak;
- h. Kesalahan jenis hak;
- i. Tumpang tindih hak atas tanah;
- j. Tumpang tindih dengan kawasan hutan;
- k. Kesalahan penetapan konsolidasi tanah;
- l. Kesalahan penegasan tanah obyek landreform;
- m. Kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak;
- n. Kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan pembatalan;
- o. Terdapat putusan pengadilan pidana yang berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/ atau perbuatan pidana lainnya;
- p. Terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertifikat bukan produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;
- q. Terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/ atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.

Apabila hal sebagaimana tersebut di atas terjadi tentunya akan menimbulkan sengketa pertanahan, pihak yang merasa dirugikan akibat penerbitan sertifikat tersebut yang mengandung cacat administratif tentu merasa keberatan dan menginginkan pembatalan atas sertifikat tersebut (Slamet, S, R., 2019).

Menteri dan BPN sebagai bagian dari penyelenggara pemerintahan tunduk kepada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UUAP). Di dalam Pasal 70, Pasal 71, dan Pasal 75 ayat (2) mengatur

bahwa: "Pejabat pemerintahan wajib melakukan peninjauan kembali terhadap keputusan yang telah ditetapkan apabila terdapat cacat prosedural atau substansi, serta wajib membatalkan keputusan tersebut untuk menghindari kerugian yang lebih besar." Pasal-pasal tersebut mempertegas, bahwa pejabat pertanahan yang menerbitkan Sertifikat sebagai KTUN memiliki tanggung jawab hukum untuk membatalkan sertifikat yang diterbitkan tanpa prosedur yang sah atau adanya kesalahan substansi, sebagai bentuk konkret penerapan asas kepastian hukum (Amilio, F., 2025). Dari uraian di atas, penyelesaian sengketa melalui pengadilan merupakan upaya terakhir, karena sejatinya penyelesaian sengketa pertanahan diadakan oleh Pejabat BPN yang berwenang secara musyawarah mufakat atau kekeluargaan, sebagai usaha peninjauan kembali atas penerbitan produk hukum yang merupakan KTUN tidak dapat diterima para pihak yang bersengketa (Putra, F, M, K., 2015).

***Bagaimana mekanisme perlindungan hukum dan pengembalian (restitusi) BPHTB bagi wajib pajak yang sertifikatnya dibatalkan karena cacat administrasi, ditinjau dari doktrin onverschuldigde dan praktik hukum perpajakan di Belanda***

a) Kewajiban Pembayaran BPHTB Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Wajib Pajak

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan negara yang digunakan untuk membiayai pengeluaran dalam penyelenggaraan negara. Dalam praktek perpajakan di Indonesia, terdapat pajak yang dibayarkan oleh wajib pajak (WP) ke pemerintah pusat dan ada yang dibayarkan ke pemerintah daerah. BPHTB adalah satu dari sekian banyak Pajak Daerah yang dibayarkan oleh WP untuk menambah Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, atau dalam hal ini dikenal sebagai fungsi fiskal. Hal tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU 1/2022).

BPHTB merupakan pajak yang timbul dikarenakan adanya perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan oleh WP, Perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan merupakan suatu peristiwa atau perbuatan hukum yang melahirkan hak atas tanah dan/ atau bangunan bagi WP orang atau badan. Pasal 9 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah (UU 20/ 2000) memberikan batasan tentang perolehan hak atas tanah/ bangunan, yaitu, meliputi:

a. Pemindahan hak meliputi:

1. Jual beli;
2. tukar-menukar;
3. hibah;
4. hibah wasiat;
5. waris;
6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
8. penunjukan pembeli dalam lelang;

9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
  10. penggabungan usaha;
  11. peleburan usaha;
  12. pemekaran usaha; atau
  13. hadiah; dan
- b. pemberian hak baru karena:
1. kelanjutan pelepasan hak; atau
  2. di luar pelepasan hak.

Dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan pajak, yang ditetapkan berdasarkan nilai transaksi untuk jual beli, nilai pasar untuk perolehan hak sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 9 huruf a angka 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, dan 13, sedangkan untuk perolehan hak melalui proses lelang menggunakan harga transaksi yang tercantum pada risalah lelang. Ketentuan tersebut dapat dikesampingkan dalam hal jika Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) lebih tinggi, maka pengenaan BPHTB menggunakan NJOP.

Konsep BPHTB sebagai pajak atas perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan, juga diterapkan di negara Belanda dengan nama *Overdrachtsbelasting* (Pajak Peralihan Hak), sedangkan di Australia yang menganut sistem negara federal, maka terdapat beberapa penyebutan, antara lain *Transfer Duty*, *Land Transfer Duty* atau *Stamp Duty*. Jika tarif BPHTB adalah 5%, maka di Belanda tarifnya berlaku progresif berdasarkan syarat dan kondisi tertentu, tarif 0% bagi pembeli rumah pertama dengan usia 18 - 34 tahun dan harga properti tidak melebihi 555.000 Euro, tarif 2% bagi pembeli rumah pertama tidak memenuhi tarif 0%, tarif 8% untuk properti residensial yang tidak digunakan sebagai tempat tinggal utama, tarif 10,4% untuk properti yang bersifat komersial dan properti residensial yang untuk disewakan.

BPHTB atau pajak atas peralihan properti merupakan hal wajar yang dikenakan oleh negara kepada WP yang memperoleh hak atas tanah dan/ atau bangunan. Selain fiskal, BPHTB juga berfungsi untuk pengendalian dan penatausahaan kepemilikan tanah. Pemda melalui Dinas/ Badan pendapatan sebagai pihak yang berkepentingan atas pengenaan BPHTB, pada tahap awal memiliki peran untuk melakukan verifikasi atas nilai BPHTB yang diajukan oleh PPAT sebagai kuasa dari WP yang akan menerima peralihan hak. PPAT memasukan data yang berhubungan dengan peralihan hak ke dalam situs atau aplikasi yang telah ditentukan oleh Pemda.

Teknis pelaksanaan verifikasi nilai BPHTB di masing-masing daerah tidak sama, pada prakteknya Badan Pendapatan Daerah Kota Surabaya meminta lampiran foto lokasi dan titik koordinat atas tanah dan/ atau bangunan yang mau dialihkan, bahkan dapat melakukan uji petik dengan cara mendatangi lokasi yang dimohonkan. Hal tersebut, dilakukan sebagai upaya preventif untuk mencegah dan meminimalisir kekeliruan pengenaan BPHTB kepada WP. Selanjutnya, Pemda mengeluarkan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB yang berisi tata cara pembayaran dan nominal yang harus dibayar oleh WP.

Setelah WP melakukan pembayaran BPHTB di bank yang ditunjuk oleh Pemda, maka bukti pembayaran tersebut harus dimintakan validasi kepada

---

Bapenda/ Dispenda setempat, SSPD yang tervalidasi berfungsi sebagai pernyataan bahwa dana yang dibayarkan oleh WP sudah diterima oleh Pemda. SSPD BPHTB yang tervalidasi dan berkas-berkas lain dibawa dan diserahkan kepada BPN setempat untuk dilakukan proses pendaftaran tanah atau peralihan hak. Dari uraian di atas tampak, setidaknya-tidaknya dalam prosesnya untuk menerbitkan sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sekurang-kurangnya melibatkan 3 unsur, yaitu PPAT, Bapenda/ Dispenda, dan BPN.

b) Perlindungan Hukum Bagi Wajib Pajak BPHTB Atas Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi

Dalam kasus “Pagar Laut” yang terjadi di Kabupaten Tangerang dan Kabupaten Bekasi terdapat lebih kurang 280 sertifikat yang bermasalah dan sebanyak 192 sertifikat telah dibatalkan oleh Menteri ATR/ BPN dengan alasan cacat administrasi ([Kontan.co.id](http://Kontan.co.id)). Jika merujuk pada jenis hak yang diberikan kepada WP, berupa Hak Guna Bangunan, maka BPHTB terutang timbul sejak diterbitkannya surat keputusan pemberian Hak Guna Bangunan oleh BPN, baik karena kelanjutan proses pelepasan hak maupun di luar pelepasan hak.

Pembatalan sertifikat karena cacat administrasi, bukan masalah baru dalam pertanahan di Indonesia, pembatalan sertifikat karena cacat administrasi pada umumnya lebih sering disebabkan karena tumpang tindih/ *overlap*. Pembatalan Sertifikat HGB pada kasus “Pagar Laut” dikarenakan adanya cacat administrasi memiliki keunikan tersendiri, karena dalam prakteknya untuk penerbitan HGB juga melibatkan Dinas Tata Ruang yang menerbitkan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR)/ Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR). Dinas Tata Ruang dalam proses penerbitan PKKPR juga bekerjasama dengan BPN, BPN menerbitkan Pertimbangan Teknis Pertanahan atas lahan yang dimaksud sebagai pertimbangan bagi penerbitan PKKPR. Dari uraian di atas, maka dapat disimpulkan, bahwa WP telah memenuhi prosedur formal dan bukti formal yang dipersyaratkan.

Negara, melalui surat edaran dari Direktorat Jenderal Pajak Nomor Surat Nomor S - 471/Pj.331/2000 Tentang Penjelasan Pengembalian BPHTB Berkaitan Dengan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Dan Atau Bangunan menjelaskan bahwa walaupun para pihak bersepakat untuk membatalkan AJB yang telah dibuat dan ditandatangani sebelumnya, maka hal itu tidak dapat menjadi alasan untuk penarikan kembali BPHTB. Hal ini tentu berbeda jika batalnya AJB akibat putusan hakim yang telah mengikat (Rachman, M., 2020) dan batalnya sertifikat karena cacat administrasi. Pembatalan sertifikat karena cacat administrasi bukan kehendak WP selaku pihak yang memperoleh hak. Dapat disimpulkan, bahwa ada pelanggaran atau kelalaian terhadap asas kecermatan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 10 ayat 1 UUAP, artinya pada tahap sebelumnya terdapat tindakan, informasi, dan dokumen yang kurang lengkap dan/ atau kurang tepat yang digunakan dalam mendukung legalitas penetapan dan/ atau pelaksanaan Keputusan dan/ atau Tindakan sehingga Keputusan dan/ atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum ditetapkan dan/ atau dilakukan.

Sebagai perbandingan, dalam yurisprudensi Belanda, kasus-kasus pengembalian pajak akibat cacat administrasi atau misinformasi objek sering kali diselesaikan melalui pintu masuk kekeliruan (*dwaling*) yang berujung pada Pembatalan. Contohnya, ada sebuah perusahaan pengembang membeli sebidang tanah, pada saat transaksi di hadapan Notaris, bukti kepemilikan dan data pendaftaran publik (Kadaster) menunjukkan bahwa tanah tersebut berstatus "Tanah Kosong/ Bebas Bangunan" dan dapat didirikan bangunan komersial. Pembeli melunasi pajak peralihan hak (*overdrachtsbelasting*), setelah beberapa bulan diketahui bahwa tanah tersebut ternyata masuk ke dalam zona pelestarian situs bersejarah bawah tanah atau zona pipa utilitas strategis negara yang tidak pernah dicatat secara benar dalam register Kadaster.

Pembeli mengajukan pembatalan akta jual beli ke pengadilan dan pengadilan mengabulkan gugatan tersebut. Kemudian putusan tersebut oleh pembeli digunakan sebagai dasar pembuatan akta pengembalian dan mencoret nama pembeli dari kadaster. Tahap berikutnya, Pembeli mengembalikan hak kepada penjual seolah-olah transaksi tidak pernah terjadi. Kemudian sebagai tahap akhir, pembeli dapat menagih kembali uang pajak peralihan hak yang telah dibayarkan sebelumnya. Hal tersebut, menunjukkan bahwa adanya kemauan pemerintah Belanda untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum dalam perpajakan kepada warganya.

Secara teoritis, kewajiban pembayaran BPHTB merupakan akibat hukum yang lahir dari peristiwa keperdataan primer, artinya lahir dari perolehan hak atas tanah dan bangunan. Legitimasi pemungutan pajak (*ratio legis*) oleh instansi daerah sangat bergantung pada keabsahan alas hak dan pendaftaran perolehan hak tersebut. Apabila di kemudian hari sertifikat hak atas tanah dibatalkan oleh pejabat tata usaha negara karena cacat administrasi, maka berlakulah asas pembatalan berlaku surut (*ex tunc*). Teori ini menegaskan bahwa secara yuridis, perolehan hak tersebut dianggap sejak awal dianggap tidak pernah ada (*void ab initio*).

Dalam hukum perdata, hak atas tanah termasuk dalam hak kebendaan, oleh karenanya tepat untuk dikaji dari substansi hak keperdataan. Pembatalan karena cacat administrasi memberikan akibat hukum yang berbeda, karena Cacat administrasi menunjukkan bahwa ada prosedur penerbitan hak yang dilanggar atau tidak terpenuhi syarat materilnya, contohnya masalah tumpang tindih, kesalahan prosedur pengukuran, kesalahan prosedur penerbitan sertifikat, dsb. Dalam konteks ini, pembatalan sertifikat pada hakikatnya memulihkan keadaan kembali kepada posisi semula sebelum sertifikat itu ada (*restitutio in integrum*). Secara esensial dan substantif, kepemilikan hak atas tanah tersebut kehilangan legitimasinya sejak awal karena berlaku surut (*ex tunc*). Dalam kacamata hukum, hak kebendaan yang sejati tidak pernah berpindah atau lahir secara sah karena pondasi administratifnya sudah cacat semenjak embrio penerbitannya.

Menurut Philipus M. Hadjon, dalam dimensi hukum publik, yaitu Hukum Tata Negara, hukum dibentuk untuk memberikan perlindungan hukum, tidak semata-mata dalam rangka preventif/ pencegahan melainkan juga represif, dalam rangka pemulihan. Pada prinsipnya perlindungan hukum bagi rakyat atas tindakan pemerintah berdasarkan dari pemikiran barat, yaitu adanya pengakuan dan

---

perlindungan terhadap hak asasi manusia yang ditujukan untuk pembatasan dan peletakan kewajiban pada masyarakat dari pemerintah (Hadjon, P, H., 1987). Pemerintah memiliki posisi lebih *superior* bila dibandingkan dengan masyarakat, dalam posisi yang demikian, seringkali terjadi tindakan-tindakan yang tidak seimbang dan menimbulkan ketidakadilan bagi masyarakat yang memiliki posisi *inferior*. Oleh karenanya perlindungan hukum represif dapat digunakan sebagai jembatan pemikiran untuk mencapai titik temu dari makna hukum sebenarnya, yaitu keadilan.

Esensi keadilan jauh lebih penting daripada sekedar keadilan prosedural yang dalam prakteknya lebih berfokus pada formalitas belaka (Rahardjo, S., 2009). Sebagai sistem perilaku (*system behavior*) hukum bukanlah suatu institusi yang bersifat absolut dan final melainkan sangat bergantung kepada manusia mengarahkannya dan berevolusi untuk menemukan keadilan. Oleh karenanya, terhadap WP yang sertifikatnya dibatalkan karena cacat administrasi dapat mengajukan gugatan pengajuan restitusi BPHTB dengan menggunakan dalil *Unjust Enrichment* ke Pengadilan Negeri dan penda tidak diperkenankan untuk menahan serta menikmatinya, karena hal tersebut merupakan pajak yang seharusnya tidak terutang. Restitusi merupakan bentuk pemulihan hak yang seimbang bagi WP terutama bagi WP yang beritikad baik sekaligus sebagai perwujudan bahwa Pemda tunduk pada asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam menyelenggarakan administrasi pemerintahan.

## SIMPULAN

Sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum melalui sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) beserta peraturan pelaksanaannya. Namun, perlindungan tersebut tidak bersifat mutlak karena Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, sehingga sertifikat tetap dapat dibatalkan apabila ditemukan cacat administratif maupun cacat yuridis dalam penerbitannya. Pembatalan sertifikat menunjukkan adanya kesalahan sejak awal dalam proses penerbitan hak atas tanah, baik terkait prosedur, subjek, objek, maupun dasar hukumnya. Kondisi ini juga berdampak pada legitimasi pemungutan BPHTB, karena pajak tersebut lahir dari adanya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang kemudian dianggap tidak pernah ada akibat pembatalan sertifikat. BPHTB sebagai pajak daerah sangat bergantung pada sah atau tidaknya perolehan hak atas tanah yang menjadi objek pajak. Meskipun wajib pajak pada dasarnya telah memenuhi seluruh prosedur formal melalui keterlibatan PPAT, Bapenda, dan BPN, pembatalan sertifikat karena cacat administrasi menyebabkan perolehan hak tersebut dianggap batal sejak awal (*ex tunc*), sehingga BPHTB yang telah dibayarkan kehilangan dasar legitimasi hukumnya. Dalam kondisi demikian, wajib pajak berhak mengajukan restitusi berdasarkan prinsip *onverschuldigde betaling* dan doktrin *unjust enrichment* untuk mencegah pemerintah daerah memperoleh keuntungan secara tidak sah. Pengembalian tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum represif dan pemulihan keadaan semula (*restitutio in integrum*) bagi wajib pajak beritikad baik,

---

sekaligus wujud penerapan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) dalam sistem perpajakan.

## DAFTAR RUJUKAN

- Baharun, H. (2016). Manajemen Kinerja Dalam Meningkatkan Competitive Advantage Pada Lembaga Pendidikan Islam. *At-Tajdid: Jurnal Ilmu Tarbiyah*, 5(2), 243–262.
- Amilio, F. (2025). Penerapan asas kepastian hukum dalam hukum agraria terhadap pembatalan sertifikat cacat administrasi (Studi Putusan No. 81/G/2023/PTUN.SBY). *Judge: Jurnal Hukum*, 6(3), 684–697. <https://doi.org/10.54209/judge.v6i03.1550>
- Apriyani, D., & Bur, A. (2021). Kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5(2), 221–240. <https://repository.uir.ac.id/id/eprint/2848>
- Halim, A., et al. (2024). Prinsip Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah Terhadap Masyarakat. *MIMBAR INTEGRITAS: Jurnal Pengabdian*, 3(1), 80–87. <https://unars.ac.id/ojs/index.php/mimbarintegritas/article/view/4016>
- Mahadhika, G. G., Anom, I. G. N., & Pratiwi, A. N. M. A. D. (2025). Pembatalan sertifikat hak milik akibat adanya bidang tanah tumpang tindih (overlap) di BPN Bangli. *Jurnal Hukum Mahasiswa*, 5(2), 351–365. <https://ejournal.unmas.ac.id/index.php/jhm/article/view/12978>
- Manurung, A, I, F., & Setyadji (2025). Penyelesaian Masalah Penerbitan Sertipikat Berdasarkan Pemalsuan Surat Oleh Kantor Pertanahan. *Journal Equitable*, 10(2), 250–270. [https://www.researchgate.net/publication/318564880\\_ANALISIS\\_HUKU\\_M\\_SISTEM\\_PENYELESAIAN\\_SENGKETA\\_ATAS\\_TANAH\\_BERBASIS\\_K\\_EADILAN](https://www.researchgate.net/publication/318564880_ANALISIS_HUKU_M_SISTEM_PENYELESAIAN_SENGKETA_ATAS_TANAH_BERBASIS_K_EADILAN)
- Ningrum, H, R, S. (2014). Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 1(2), 219–227. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/PH/article/view/1481>
- Putra, F. M. K. (2015). Pembatalan sertipikat hak atas tanah karena cacat administratif serta implikasinya apabila hak atas tanah sedang dijaminkan. *Jurnal Perspektif*, 20(2), 101–117. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v20i2.152>
- Rachman, M. (2020). Tinjauan hukum atas dibatalkannya akta jual beli oleh pengadilan negeri terhadap BPHTB yang telah dibayarkan. *Journal Equitable*, 5(2), 1–27. <https://ejurnal.umri.ac.id/index.php/JEQ/article/view/2482>
- Redjeki, S. R. (2019). Kewenangan Badan Pertanahan Nasional menyatakan batal sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat administrasi. *UEU Digital Repository*. [https://digilib.esaunggul.ac.id/public/UEU-Research-13345-16\\_0416.pdf](https://digilib.esaunggul.ac.id/public/UEU-Research-13345-16_0416.pdf)
- Zulkarnaen, I., & Suwardi (2025). Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Tanah Dalam Kasus Kepemilikan Tak Diketahui: Analisis Putusan Nomor

- 
- 5/PDT.G/2022/PN KBU. *Jurnal Keadilan*. 23 (3), 298-310.  
<https://jurnal.utb.ac.id/index.php/keadilan/article/view/2823>
- Konflik agraria di Indonesia tertinggi dari enam negara Asia. (2024). Konsorsium Pembaruan Agraria. <https://www.kpa.or.id/2024/02/konflik-agraria-di-indonesia-tertinggi-dari-enam-negara-asia/>
- Setahun Menteri Nusron: Selesaikan 3.019 kasus pertanahan, cegah kerugian Rp9,67 triliun. (2025). Kementerian ATR/BPN. <https://www.atrbpn.go.id/berita/setahun-menteri-nusron-selesaikan-3019-kasus-pertanahan-cegah-kerugian-rp967-triliun>
- Akhirnya, sertifikat HGB dan SHM area pagar laut Tangerang dicabut. (2025). Wantimpres RI. <https://wantimpres.go.id/id/issue/pembatalan-sertifikat-pagar-laut-tangerang/>
- Nusron batal cabut 58 sertifikat di pagar laut Tangerang, ini alasannya. (2025). Kontan Nasional. <https://nasional.kontan.co.id/news/nusron-batal-cabut-58-sertifikat-di-pagar-laut-tangerang-ini-alasannya>
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia: Sebuah studi tentang prinsip-prinsipnya, penanganannya oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan umum dan pembentukan peradilan administrasi negara*. PT Bina Ilmu, Surabaya.
- Harjati, S., Sekarmadji, A., Winarsih, S., & Moechthar, O. (2021). *Politik hukum pertanahan Indonesia*. Prenadamedia Group, Jakarta.
- Rahardjo, S. (2009). *Sebuah sintesa hukum Indonesia*. Genta Publishing, Yogyakarta.
- Setiawan, A. (2025). *Hukum pertanahan nasional sejarah dan politik hukum pertanahan, hak menguasai negara, hak atas tanah dan pendaftaran tanah*. LaksBang Pustaka, Yogyakarta.
- Sihombing, R. (2022). *Cacat administrasi pembatalan sertifikat tanah oleh BPN tanpa putusan pengadilan*. Kencana.