

**PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP  
PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG  
CACAD HUKUM ADMINISTRATIF  
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**



**TESIS**

**Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan  
Mencapai Derajat Sarjana S-2**

**Magister Kenotariatan**

**Disusun oleh :**

**Njoo Novi Natalia, SH  
B4B005188**

**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2007**

**PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP  
PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG  
CACAD HUKUM ADMINISTRATIF  
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**

**Disusun oleh :**

**Njoo Novi Natalia, SH  
B4B005188**

telah disetujui oleh :

Pembimbing Utama

**Ana Silviana, SH, MHum  
NIP:132046692**

Ketua Program Studi  
**Magister Kenotariatan**

**Mulyadi, SH, MS  
NIP : 130529429**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP  
PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG  
CACAD HUKUM ADMINISTRATIF  
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**

**Disusun oleh :**

**Njoo Novi Natalia, SH  
B4B 005 188**

telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
pada tanggal  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

**Menyetujui,**

**Pembimbing Utama**

**Ana Silviana, SH, MHum  
NIP:132046692**

**Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan**

**Mulyadi, SH, MS  
NIP : 130529429**

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dan hasil penerbitan maupun yang belum tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang,

**Njoo Novi Natalia, SH**  
**B4B 005 188**

# *Motto*

“Harapan yang tidak pupus, sama seperti kasih yang tulus adalah yang satu-satunya yang layak dimiliki.”

(John Perry Barlow)

“Kebahagiaan tidak terletak pada harta atau emas,  
perasaan bahagia diam dalam jiwa.”

(Democritus)

“Orang yang luar biasa itu sederhana dalam ucapan,  
tetapi hebat dalam tindakan.”

(Confusius)

“Jika seseorang melangkah dengan percaya diri menurut arah impiannya  
dan berusaha menjalankan hidup dengan dibayangkan,  
akan ditemuinya keberhasilan yang datang tidak terduga.”

(Henry David Thoreau)

“Sukses seringkali datang pada mereka yang berani bertindak,  
dan jarang menghampiri penakut yang tidak berani mengambil risiko.”

(Jawaharlal Nehru)

*Tesis ini penulis persembahkan untuk*

*The Lee Tien*

*Mendiang Ibu, yang semasa hidupnya selalu memberikan  
semangat dan dorongannya untuk saya.*

*Njoo Priyono*

*Ayahku, yang selalu memberikan dorongan, kritik, saran,  
dan doanya untuk saya, sehingga saya dapat  
menyelesaikan tesis ini dengan baik*

*Tony, Desi, dan Tommy*

*Adik-adikku, yang juga selalu memberikan dorongan  
dan doanya untuk saya, sehingga saya dapat  
menyelesaikan tesis ini dengan baik*

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul :

**“PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG CACAD HUKUM ADMINISTRATIF DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG.”**

Tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat dalam mencapai derajat sarjana strata dua (S2) Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini tidak terlepas dari dorongan dan bantuan dari berbagai pihak, oleh karenanya pada kesempatan ini, penulis tidak lupa untuk mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Soesilo Wibowa, MedSc.SpAnd selaku Rektor Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak H. Mulyadi, SH, MS selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Yunanto, SH, MHum, selaku Sekretaris Bidang Akademik Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak H. Budi Ispriyarso, SH, MS, selaku Sekretaris Bidang Keuangan Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak Sonhaji SH, MS selaku Dosen Wali Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

6. Ibu Ana Silviana, SH, MHum, selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bantuan, bimbingannya dan masukkannya dengan penuh kesabarannya, sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.
7. Bapak H. Achmad Chulaemi, SH, selaku Dosen Penguji yang telah memberikan bantuan, bimbingannya dan masukkannya, sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.
8. Bapak Eko Jauhari, SH, selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara di Kantor Pertanahan Kota Semarang.
9. Seluruh staf Pengajar Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang telah memberikan ilmunya selama ini.
10. Seluruh staf Tata Usaha Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang telah memberikan pelayanannya selama ini.

Akhirnya, penulis mengharapkan semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi para pembaca khususnya mengenai Penyelesaian Hukum Terhadap Penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah yang Cacat Hukum Administratif.

Sebagai akhir kata, tentunya tesis ini masih jauh dari sempurna mengingat keterbatasan penulis, maka penulis dengan segala kerendahan hati mengharapkan ada kritik dan saran yang bersifat membangun dari pembaca demi kesempurnaan tesis ini.

Semarang,

Penulis,

**NJOO NOVI NATALIA**  
**B4B 005 188**



# *Ucapan Terima Kasih*

*Kepada :*

- ♥ Tuhan yang Maha Esa, terima kasih atas berkat, anugerah dan bimbingannya, sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.
  - ♥ Ayahku dan adik-adikku, terima kasih telah memberikan semangat, dorongan dan doanya
- ♥ Ibu Ana Silviana, SH, MHum, terima kasih telah memberikan bantuan, bimbingannya dan masukkannya dengan penuh kesabarannya, sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.
- ♥ Bapak Eko Jauhari, SH, selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara di Kantor Pertanahan Kota Semarang, terima kasih atas kesediaan waktunya untuk wawancara dan juga atas saran-sarannya.
- ♥ Bapak Haryoto, SH dan Bapak Siswanto, SH selaku Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara di Kantor Pertanahan Kota Semarang, terima kasih juga atas kesediaan waktunya.
- ♥ Bapak Yusuf terima kasih atas bantuannya selama ini.
- ♥ Cik Anne, terima kasih atas dukungan dan bantuannya selama ini.
- ♥ Kiki, Fika, Vona dan Cik Yani, terima kasih atas dukungannya selama ini.
- ♥ Keluarga Hadi Gunawan di Salatiga dan Keluarga Kurniawan di Semarang, terima kasih atas dukungan dan bantuannya selama ini.
- ♥ Teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan UNDIP Semarang Angkatan 2005 Kelas A terima kasih atas kebersamaanya selama ini.
- ♥ Seluruh staf Pengajar (Dosen-dosen) Program Magister Kenotariatan UNDIP Semarang, terima kasih atas bimbingannya dan telah memberikan ilmunya selama ini.
- ♥ Seluruh staf Tata Usaha Program Magister Kenotariatan UNDIP Semarang, terima kasih atas memberikan pelayanannya selama ini.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>LEMBAR PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>PERNYATAAN</b> .....	iv
<b>MOTTO</b> .....	v
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	vi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xiv
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xv
<b>ABSTRAK</b> .....	xvi
<b>ABSTRACT</b> .....	xvii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1. Latar belakang .....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	7
1.3. Tujuan Penelitian.....	8
1.4. Kegunaan Penelitian.....	8
1.5. Sistematika Penulisan. ....	9

<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>11</b>
2.1. Pendaftaran Tanah .....	11
2.1.1. Pengertian Pendaftaran Tanah dan Pelaksanaanny.....	11
2.1.2. Dasar Hukum.....	15
2.1.3. Asas-asas Pendaftaran Tanah.....	16
2.1.4. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	18
2.1.5. Sistem Pendaftaran Tanah.....	19
2.1.6. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.....	21
2.1.7. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah dalam Hukum Tanah Indonesia.....	23
2.1.8. Obyek Pendaftaran Tanah.....	24
2.2. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah .....	25
2.2.1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	25
2.2.2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah.....	25
2.2.3. Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	27
2.2.4. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah.....	30
2.3. Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacad Hukum Administratif... 31	
2.3.1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacad Hukum Administratif.....	31
2.3.2. Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacad Hukum Administratif.....	32
2.4. Pembatalan Hak Atas Tanah .....	34

2.4.1. Pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah.....	34
2.4.2. Dasar Hukum Pembatalan Hak Atas Tanah.....	35
2.4.3. Pejabat yang Berwenang Membatalkan Hak Atas Tanah. ....	36
2.4.4. Prosedur Pembatalan Hak Atas Tanah.....	37
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>46</b>
3.1. Metode Pendekatan.....	48
3.2. Spesifikasi Penelitian.....	48
3.3. Populasi dan Teknik Pengambilan Sampel.....	49
3.4. Teknik Pengumpulan Data.....	50
3.5. Teknik Analisis Data.....	53
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>54</b>
4.1. Gambaran Umum Kasus Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang Cacad Hukum Administratif .....	54
4.1.1. Obyek Permasalahan.....	54
4.1.2. Pokok Permasalahan.....	56
4.2. Penyelesaian Hukum atas Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Cacad Hukum Administratif.....	58
4.2.1. Mekanisme Penanganan Masalah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam Menyelesaikan Permasalahan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah karena Cacad Hukum Administratif. ....	61

4.2.2. Dasar Pertimbangan dikeluarkannya Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 12-VIII-2000.....	69
4.2.3. Dasar Hukum dikeluarkannya Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 12-VIII-2000.....	71
4.2.4. Pelaksanaan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 12-VIII-2000.....	76
4.3. Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang mengalami Cacad Hukum Administratif di Kantor Pertanahan Kota Semarang.....	78
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>89</b>
5.1. Kesimpulan .....	89
5.2. Saran .....	91
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor: 12-VIII-2000 tentang Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang nomor 520.1/4134/99/1/200/1999 tanggal 19 Agustus 1999 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Poh Niman Hwieyono atas sebidang tanah di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Dati II Semarang.
- Lampiran 2 : Berita Acara Penelitian tanggal 29 Maret 2000
- Lampiran 3 : Surat Pemberitahuan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor: 12-VIII-2000
- Lampiran 4: Pengumuman Nomor: 500-695-IV-2000 pada harian Suara Merdeka pada tanggal 31 Juli 2000
- Lampiran 5: Surat Penetapan Pencabutan Permohonan Banding tertanggal 16 Nopember 2000 Nomor 42/Pen.K/2000/PTUN SMG

## DAFTAR GAMBAR

- Gambar 1: Gambar sebelum dikeluarkannya Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang nomor 520.1/4134/99/1/200/1999 tanggal 19 Agustus 1999
- Gambar 2: Gambar setelah dikeluarkannya Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang nomor 520.1/4134/99/1/200/1999 tanggal 19 Agustus 1999 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Poh Niman Hwiewono atas sebidang tanah di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Dati II Semarang

## ABSTRAK

Sertipikat yang cacad hukum administratif adalah sertipikat yang mengandung kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subyek hak, kesalahan obyek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis atau data data fisik tidak benar; atau kesalahan lainnya yang bersifat administratif. Sertipikat yang cacad hukum administratif dapat menimbulkan ketidakpastian hukum sebagaimana yang diharapkan oleh pendaftaran tanah di Indonesia, maka dapat dilakukan Pembatalan Hak Atas Tanah

Tujuan penelitian yang berjudul “Penyelesaian Hukum terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Cacad Hukum Administratif di Kantor Pertanahan Kota Semarang” untuk mengetahui penyelesaian hukum atas penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacad hukum administratif di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah yang mengalami cacad hukum administratif. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris*, spesifikasi penelitiannya *deskriptif analitis*, teknik pengambilan sampel menggunakan teknik *purposive nonrandom sampling*, teknik pengumpulan data menggunakan data primer dan data sekunder dan teknik analisa data secara kualitatif

Hasil penelitian menunjukkan bahwa di Kantor Pertanahan Kota Semarang, pernah terjadi Penerbitan Sertipikat yang cacad hukum administratif yaitu penerbitan Sertipikat HGB nomor 81/Ngesrep seluas 1998 M<sup>2</sup> atas nama Poh Niman Hwiyono terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang dan telah dibatalkan dengan diterbitkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor: 12-VIII-2000 tentang Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang nomor 520.1/4134/99/1/200/1999 tanggal 19 Agustus 1999 tentang Pemberian HGB kepada Poh Niman Hwiyono atas sebidang tanah di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang. Pemegang Sertipikat HGB nomor 81/Ngesrep, tidak mendapat perlindungan hukum karena sertipikatnya dibatalkan dan status tanahnya menjadi tanah Negara. Upaya hukum dari bekas pemegang Sertipikat HGB nomor 81/Ngesrep adalah mengajukan permohonan Hak atas Tanah Negara yang secara nyata dikuasai sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku sebab telah dinyatakan status tanahnya menjadi tanah Negara.

Kesimpulan dari peneliti tentang penyelesaian hukum terdapat Penerbitan Sertipikat yang cacad hukum administratif yaitu Pembatalan. Selain itu, sertipikat yang cacad hukum administratif menyebabkan pemegangnya tidak mendapat perlindungan hukum sebagaimana yang diharapkan oleh pendaftaran tanah di Indonesia.

***Kata Kunci : sertipikat hak atas tanah, cacad hukum administratif, pembatalan sertipikat hak atas tanah.***



## ABSTRACT

Administrative Law deformed certificate is the certificate with the inaccuracy of procedure, the regulation application, the right subject, the right type, the width calculation. Besides, it has the double of the right on land, the incorrect juridical or physical data; or other administrative inaccuracy. The Administrative Law deformed certificate may cause the law uncertainty as it is expected by the land registry in Indonesia, thus, it could be applied the Postponing of the Right on Land.

The purpose of the research titled "the Law Completion of the Deformed Certificate of Right on Land Issuing in Land Affair Office of Semarang city" is to acknowledge the law completion on the administrative deformed Certificate of Right on Land Issuing in Land Affair Office of Semarang city and to acknowledge the law protection for the administrative deformed Certificate of Right on Land holder.

The research used Juridical Empirical approach method, with the research specification of Descriptive Analytical. The data mining method was the primary and secondary data with the data analysis of qualitative.

The research result shows that in the Office of the Land Affair of Semarang City has ever issued the Administrative Law deformed Certificate, which was the issuing of Certificate HGB number 81/ Ngesrep of 1998 M<sup>2</sup> upon the name of Poh Niman Hwiyono located in Ngesrep Sub-District, Banyumanik District, Semarang city and had been cancelled by the issuing of the Verdict of the Head of the National Land Board number. 12-VIII-2000 upon the Postponing of the Verdict of the Head of the National Land Board of Semarang City number 520.1/4134/99/1/200/1999 on 19 August 1999 upon the Providing of HGB to Poh Niman Hwiyono upon the land on Ngesrep Sub-District, Banyumanik District, Semarang City. The holder of the HGB Certificate Number 81/Ngesrep, does not obtain the law protection, since it has been cancelled and the land status has become the state property. The legal effort of the holder was by appealing the right on the State Property, which is basically held, based upon the applied regulation since it was stated as the State Property.

The conclusion of the researcher upon the law completion is that a Postponing whereas, there is the Administrative Law deformed Certificate Issuing. Besides, the administrative deformed certificate causes the holder to not to be able to obtain the law protection that is expected by the land registry in Indonesia.

***Key Words: the Certificate of Right on Land, Administrative Law Deformity, the Certificate Postponing of Right on Land.***

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar belakang**

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah. bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah.<sup>1</sup>

Seiring dengan bertambahnya manusia dari tahun ke tahun, sedangkan jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, maka tanah menjadi masalah yang sangat krusial bagi manusia. Selain itu, dengan bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional maka makin banyak tanah yang tersangkut masalah perekonomian seperti jual beli tanah, sewa menyewa tanah dan tanah sebagai jaminan kredit di bank. Dalam kehidupan sehari-hari tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi dan arti yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain. Akibat adanya persengketaan di bidang pertanahan dapat menimbulkan konflik-konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa.

---

<sup>1</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hal 7.

Berhubung dengan hal tersebut, jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah sangat diperlukan. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertipikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.

Pemilik tanah (selanjutnya akan disebut juga pemegang hak atas tanah) akan memperoleh alat bukti hak berupa sertipikat tanah sebagai alat bukti yang kuat dengan mendaftarkan hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum diatur dalam Ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disingkat UUPA), yang berbunyi sebagai berikut :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. “

Ketentuan yang mengatur tentang pendaftaran tanah tersebut lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan penyempurnaannya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*), sedangkan pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) cara, pertama, pendaftaran tanah secara sistematis, yaitu pendaftaran untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, dan terutama kegiatan ini dilakukan atas prakarsa pemerintah. Kedua, pendaftaran tanah secara sporadik, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai suatu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, secara individual atau massal.

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang harus diperhatikan bukan hanya pada pelaksanaan pendaftaran tanah untuk yang pertama kalinya, tetapi juga pemeliharaan data pendaftaran tanah, yang dilakukan apabila terjadi perubahan, baik pada data fisik maupun data yuridis dari obyek pendaftaran tanah yang sudah terdaftar.

Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan. Ketentuan dimaksud sesuai dengan Pasal 23, 32 dan Pasal 36 UUPA, yang ditujukan kepada pemegang hak yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya.

Maksud dari pemeliharaan data pendaftaran tanah, adalah agar data pendaftaran tanah “*up to date*”, artinya selalu sesuai dengan kenyataan di lapangan, sedangkan untuk pemegang hak yang berkepentingan dapat membuktikan haknya juga yang “*up to date*” kepada pihak ketiga yang beritikad baik, sehingga terciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas pemegang hak atas tanah yang merupakan salah satu unsur penting dari perwujudan keadilan dan kesejahteraan rakyat.

Bagi pemegang hak, sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat dan dengan mudah untuk membuktikan bahwa tanah adalah miliknya, maka ia dengan bebas untuk memindahkan haknya dan memberikan beban hak atau memperoleh manfaat dari pihak ketiga yang menggunakannya. Demikian pula bagi pihak ketiga atau yang akan berkepentingan terhadap tanah yang bersangkutan akan lebih mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya.

Namun, dalam kenyataan dewasa ini untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah masih menjadi masalah yang cukup rumit. Hal ini disebabkan oleh sistem administrasi yang berbelit-belit dan pengurusan yang memakan waktu cukup lama serta biaya yang cukup tinggi membuat masyarakat malas mendaftarkan tanahnya. Selain itu, sulitnya mengurus sertipikat, ternyata masih saja terdapat sertipikat yang mengandung cacat hukum administratif seperti adanya kesalahan prosedur, kesalahan dalam penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subyek hak, kesalahan obyek hak,

kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, tumpang tindih hak, kesalahan data fisik dan data yuridis, dan kesalahan administrasi lainnya.

Bagi pemegang hak, sertifikat yang mengandung cacad hukum administratif tidak memberikan perlindungan hukum sebagaimana maksud undang-undang mengenai pendaftaran tanah yaitu jaminan kepastian hukum hak atas tanah sehingga dapat merugikan pemegang hak tersebut, misalnya jika terjadi persoalan hukum yang rumit bilamana ada pihak lain yang mengetahui ada celah untuk memanfaatkan hak yang cacad tersebut dengan menerbitkan hak lain yang palsu. Sertipikat yang mengalami cacad hukum administratif memiliki implikasi hukum tidak saja terhadap pemegang hak yang beritikad baik dalam memperoleh tanah tersebut, tetapi juga bagi pihak ketiga atau pihak yang akan berkepentingan yang beritikad baik terhadap tanah yang bersangkutan.

Dengan melihat dampak yang mungkin timbul atas lahirnya sertipikat hak atas tanah yang mengandung cacad hukum administratif maka pemerintah perlu memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, yaitu dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.

Pasal 1 angka 14 menentukan pengertian pembatalan hak sebagai pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacad hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan keputusan pengadilan yang

telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selanjutnya Pasal 106 ditentukan pembatalan ini baik karena permohonan yang bersangkutan maupun oleh pejabat yang berwenang tanpa ada permohonan terlebih dahulu.

Untuk menanggulangi timbulnya sertipikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum administratif perlu adanya upaya aktif dan peran serta dari segenap lapisan masyarakat baik instansi pemerintah maupun warga masyarakat serta instansi yang terkait dengan bidang pertanahan seperti Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disingkat PPAT), serta peranan lembaga penegak hukum atau badan peradilan.

Sebagai contoh kasus cacat hukum administratif yang terjadi di Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 81/Ngesrep seluas 1998 M<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) atas nama Poh Niman Hwiewono terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang ternyata terdapat kesalahan penunjukkan batas-batasnya pada saat pelaksanaan pengukuran dalam penunjukkan batas-batasnya, sehingga berakibat luas atau letaknya tidak benar, sebagian tumpang tindih (*overlap*) pada Hak Guna Bangunan nomor 42/Ngesrep atas nama Poh Niman Hwiewono terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang yaitu seluas 861 M<sup>2</sup> (delapan ratus enam puluh satu meter persegi). Akibat adanya kesalahan luas tersebut, maka diterbitkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor: 12-VIII-2000 tentang Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya

Semarang nomor 520.1/4134/99/1/200/1999 tanggal 19 Agustus 1999 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Poh Niman Hwieyono atas sebidang tanah di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Dati II Semarang yang isinya pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 81/Ngesrep seluas 1998 M<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) atas nama Poh Niman Hwieyono terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang dan mengembalikan status tanahnya pada status semula menjadi tanah Negara.

Dari berbagai macam permasalahan yang terjadi di wilayah hukum Kantor Pertanahan Kota Semarang terdapat pula permasalahan mengenai penyelesaian hukum dan perlindungan hukum terhadap penerbitan sertipikat hak atas tanah yang cacad hukum administratif yang disebabkan karena beberapa alasan. Hal tersebut yang mendorong peneliti untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan sertipikat hak atas tanah yang cacad hukum administratif.

Dari uraian di atas maka sangat menarik bagi peneliti untuk menulis tesis tentang “PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG CACAD HUKUM ADMINISTRATIF DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG”

## **1.2. Perumusan Masalah**

Dari latar belakang tersebut di atas, maka penulis membatasi permasalahan sebagai berikut:



1. Bagaimana penyelesaian hukum atas penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacad hukum administratif di Kantor Pertanahan Kota Semarang ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah yang mengalami cacad hukum administratif?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui penyelesaian hukum atas penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacad hukum administratif di Kantor Pertanahan Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah yang mengalami cacad hukum administratif.

### **1.4. Kegunaan Penelitian**

1. Kegunaan Teoritis

Untuk menambah pengetahuan dan melengkapi bahan bacaan dalam ilmu hukum khususnya Hukum Agraria tentang penyelesaian hukum atas penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacad hukum administratif

2. Kegunaan Praktis

Dapat memberikan masukan kepada pihak-pihak pengambil kebijakan agar Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi produk hukum yang sempurna dan dapat berikan jaminan kepastian hukum.

## **1.5. Sistematika Penulisan Tesis**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi tentang Latar belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Sistematika Penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Berisi tentang Pendaftaran Tanah terdiri dari Pengertian Pendaftaran Tanah dan Pelaksanaannya, Dasar Hukum, Asas-asas Pendaftaran Tanah, Tujuan Pendaftaran Tanah, Sistem Pendaftaran Tanah, Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah, Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah dalam Hukum Tanah Indonesia, Obyek Pendaftaran Tanah.

Berisi tentang Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah terdiri dari Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah, Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah, Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah

Berisi tentang Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacad Hukum Administratif terdiri dari Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacad Hukum Administratif, Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacad Hukum Administratif

Berisi tentang Pembatalan Hak Atas Tanah terdiri dari Pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah, Dasar Hukum Pembatalan Hak Atas Tanah, Pejabat yang Berwenang Membatalkan Hak Atas Tanah, Prosedur Pembatalan Hak Atas Tanah.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Berisi tentang Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Populasi dan Teknik Pengambilan Sampel, Teknik Pengumpulan Data, Teknik Analisis Data

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Berisi tentang Gambaran Umum Kasus Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacad Hukum Administratif di Kantor Pertanahan Kota Semarang terdiri dari Obyek Permasalahan dan Pokok Permasalahan.

Berisi tentang Penyelesaian Hukum atas Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Cacad Hukum Administratif di Kantor Pertanahan Kota Semarang terdiri dari Mekanisme Penanganan Masalah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam Menyelesaikan Permasalahan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah karena Cacad Hukum Administratif, Dasar Pertimbangan dikeluarkannya Keputusan Kepala BPN Nomor: 12-VIII-2000, Dasar Hukum dikeluarkannya Keputusan Kepala BPN Nomor: 12-VIII-2000, Pelaksanaan Keputusan Kepala BPN Nomor: 12-VIII-2000.

Berisi tentang Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah yang mengalami Cacad Hukum Administratif.

### **BAB V PENUTUP**

Berisi tentang Kesimpulan dan Saran

### **DAFTAR PUSTAKA**

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Pendaftaran Tanah

##### 2.1.1. Pengertian Pendaftaran Tanah dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran berasal dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) yaitu suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Dengan demikian *cadastre* merupakan alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari lahan dan juga sebagai *continuous recording* (rekaman yang berkesimambungan) daripada hak atas tanah.<sup>2</sup>

Di dalam UUPA, pengertian pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (2) yaitu rangkaian kegiatan yang meliputi:

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak tersebut.
3. Pembuktian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan yang berupa pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah akan menghasilkan pula peta-peta pendaftaran tanah dan surat ukur. Di dalam peta pendaftaran tanah dan surat ukur akan diperoleh keterangan tentang letak, luas dan batas-batas tanah yang

---

<sup>2</sup> AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1996), hal 18-19.

bersangkutan, sedangkan kegiatan yang berupa pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak akan diperoleh keterangan-keterangan tentang status dari tanahnya, beban-beban apa yang ada di atasnya dan subyek dari haknya. Kegiatan terakhir adalah pemberian tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut dengan sertipikat.

Sebagai tindak lanjut dari ketentuan Pasal 19 UUPA, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Sedangkan pengertian pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah:

"Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pembukuan dan penyajian data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya."

Pengertian Pendaftaran Tanah menurut Prof. Boedi Harsono:

Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/ Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.<sup>3</sup>

Kata-kata "suatu rangkaian kegiatan" menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, ( Jakarta:Djambatan, 2003) , hal 72-73

berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.<sup>4</sup>

Kata-kata "terus menerus" menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.<sup>5</sup>

Kata "teratur" menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang melaksanakan pendaftaran tanah.<sup>6</sup>

Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi 2 (dua) bidang, yaitu:<sup>7</sup>

1. Data fisik mengenai tanahnya: lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya;
2. Data yuridis mengenai haknya: haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain.

Yang dimaksud "wilayah" adalah wilayah kesatuan administrasi pendaftaran, yang bisa meliputi seluruh negara, desa,

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hal 73

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Loc cit*.

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Loc cit*.

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Loc cit*.

ataupun kelurahan seperti yang telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>8</sup>

Kata "tanah-tanah tertentu" menunjuk kepada obyek pendaftaran tanah. Ada kemungkinan yang didaftar hanyalah sebagian tanah yang dipunyai dengan hak yang ditunjuk.<sup>9</sup>

Urutan kegiatan pendaftaran tanah adalah "pengumpulan" data-datanya, "pengolahan", "penyimpanan"nya, dan kemudian "penyajianya". Bentuk penyimpanannya bisa berupa tulisan, gambar/peta dan angka-angka di atas kertas, micro film atau dengan menggunakan bantuan komputer. Kegiatan-kegiatan tersebut meliputi baik data pendaftaran untuk pertama kalinya maupun pemeliharaannya kemudian.<sup>10</sup>

Dalam penyajiannya daripada pihak yang meminta diterbitkan surat tanda bukti hak yang kemudian disebut sertipikat.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi 2 (dua) kegiatan yaitu :

1. Pendaftaran untuk tanah yang belum terdaftar sama sekali yang dikenal dengan istilah pendaftaran tanah pertama kali atau *initial registration*. Pendaftaran tanah pertama kali, meliputi :<sup>11</sup>
  - a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah didasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahun dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.
  - b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

---

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Loc cit.*

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Loc cit.*

<sup>10</sup> *Ibid*, hal 73-74

<sup>11</sup> *Ibid*, hal 474-475

Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

2. Pendaftaran tanah terhadap obyek yang telah terdaftar dalam bentuk pemeliharaan data pendaftaran tanah atau *maintanance*.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.<sup>12</sup> Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar. Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir, dalam Pasal 36 ayat (2) ditentukan, bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksudkan kepada Kantor Pertanahan.

### **2.1.2. Dasar Hukum**

Pendaftaran tanah di Indonesia telah diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan yang tertulis diantaranya:

---

<sup>12</sup> Boedi Harsono, *Loc cit.*



- a) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 khususnya Pasal 19 (2) huruf c, Pasal 23, Pasal 32, Pasal 38 UUPA;
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- c) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Adanya peraturan-peraturan hukum yang memadai, maka Pemerintah dapat menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia untuk menciptakan suatu tertib administrasi pertanahan yang baik yang sangat diharapkan negara dan masyarakat untuk memperoleh perlindungan hukum terhadap penerbitan sertipikat hak atas tanah yang dihasilkan dari proses pendaftaran tanah.

### **2.1.3. Asas-asas Pendaftaran Tanah**

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas sebagai berikut:

- a. Asas sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-

pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

- b. Asas aman, dimaksudkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- c. Asas terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- d. Asas mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.
- e. Asas terbuka, dimaksudkan menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

#### 2.1.4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; (merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan Pasal 19 UUPA)
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto tujuan daripada pendaftaran tanah itu adalah sebagai berikut:<sup>13</sup>

##### 1. Memberikan Kepastian Obyek

Kepastian mengenai bidang teknis, yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan, hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari baik dengan pihak yang menyerahkan maupun dengan pihak-pihak yang siapa yang berhak atasnya/siapa yang mempunyai dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah-tanah dengan berbagai status hukum yang masing-

---

<sup>13</sup> Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, (Jakarta:Ghalia Indonesia, 1985), hal 21.

masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak-pihak yang mempunyai hal mana akan berpengaruh pada harga tanah.

#### 2. Memberikan Kepastian Hak

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukumnya, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada hak-hak yang mempunyai, hal mana akan berpengaruh pada harga tanah.

#### 3. Memberikan Kepastian subyek

Kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga. Diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

### 2.1.5. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan dalam hukum tanah nasional kita adalah sistem pendaftaran hak (*Titles Registrations*) dan bukan sistem pendaftaran akta (*Deeds Registrations*). Hal ini terlihat dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti yang didaftar. Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara yang satu akan berbeda dengan negara yang lain hal tersebut tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya.

Sistem pendaftaran yang sangat berkaitan dengan apa yang didaftarkan, bagaimana bentuk hasil, penyimpanan, penyajian data

yuridisnya serta bentuk tanda bukti tanah tersebut. Sistem pendaftaran tanah ada dua macam, yaitu:

a. Sistem pendaftaran akta (*Registration of deeds*)

Dalam melakukan pendaftaran tanah yang didaftarkan adalah aktanya dan bentuk penyajian dari data tanahnya juga berbentuk akta. Akta asli dari tanah tersebut akan disimpan di Kantor Pertanahan dan pemilik hak diberikan salinan akta yang digunakan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanahnya. Sistem ini mempersulit pihak-pihak yang ingin mengetahui informasi tentang tanah tersebut karena yang dihasilkan dari pendaftaran tanah tersebut adalah tumpukan akta-akta yang dimungkinkan juga terjadi kesalahan data.

b. Sistem pendaftaran hak (*Registration of Title*)

Sistem pendaftaran akta (*Registration of deeds*) yang dinilai kurang efektif memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang haknya dan dirasa prosesnya terlalu riskan untuk dapat mengakibatkan terjadinya kesalahan dalam pembuatan akta/data-data pertanahan. Oleh Torrens di Australia diciptakannya sistem baru yaitu sistem pendaftaran hak (*Registration of Title*). Dalam sistem ini yang didaftarkan dalam proses pendaftaran hak adalah hak atas tanahnya. Dari pendaftaran tersebut akan dihasilkan data tanah yang berupa buku tanah yang akan disimpan di Kantor Pertanahan. Sedangkan alat buktinya yaitu sertipikat hak atas tanah itu sendiri terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, sehingga pihak yang berkepentingan akan suatu informasi yang berkaitan dengan tanah tersebut dapat dengan mudah melihat kebenaran data yang tertuang dalam buku tanah tersebut yang disimpan di kantor pertanahan.

### 2.1.6. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Data yang telah ada di Kantor Pertanahan mempunyai sifat "terbuka" bagi umum yang memerlukan, sehingga calon pembeli dan calon kreditor dengan mudah bisa memperoleh keterangan yang diperlukannya untuk mengamankan perbuatan hukum yang akan dilakukan.

Pertanyaan yang timbul adalah, sejauh mana orang boleh mempercayai kebenaran data yang disajikan itu? Sejauh mana hukum melindungi kepentingan orang yang melakukan perbuatan hukum mengenai tanah yang haknya sudah didaftar, berdasarkan data yang disajikan di Kantor Pertanahan atau yang tercantum dalam surat tanda-bukti hak yang diterbitkan atau didaftar oleh pejabat Kantor Pertanahan, jika kemudian ternyata data tersebut tidak benar? Hal ini tergantung dari sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut. Ada dua sistem publikasi, yaitu :

#### a. Sistem Publikasi Positif

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, sehingga ada *Register* atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis, sedangkan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam *register* membuat orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum

pemindahan hak yang dilakukan. Dengan selesainya dilakukan pendaftaran atas nama penerima hak, pemegang hak yang sebenarnya menjadi kehilangan haknya. Ia tidak dapat menuntut pembatalan perbuatan hukum yang memindahkan hak bersangkutan kepada pembeli, tetapi dalam keadaan tertentu ia hanya bisa ganti kerugian kepada Negara.

Dalam sistem publikasi positif, orang yang dengan itikad baik dan dengan pembayaran ("*the purchaser in good faith and for value*") memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam Register, memperoleh apa yang disebut suatu *indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat) dengan didaftarnya namanya sebagai pemegang hak dalam Register. Juga jika kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya.<sup>14</sup>

b. Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem publikasi negatif bukan pendaftaran, tetapi sahnya perbuatan hukum yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membuat orang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru. Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal sebagai *nemo plus plus juris*, yang berasal dari Hukum Romawi yaitu "*nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*", bahwa orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang ia sendiri punyai.

---

<sup>14</sup> Boedi Harsono, *Op. cit*, hal 80

Data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya atau Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan, sehingga pembeli yang sudah melakukan pendaftaran masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang lain yang dapat membuktikan bahwa ia pemegang hak sebenarnya. Untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif adalah *Acquisitieve verjaring*, yaitu memperoleh tanah karena daluwarsa.

#### 2.1.7. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah dalam Hukum Tanah Indonesia

Hukum Tanah Indonesia menganut sistem publikasi yang bersifat negatif dengan mengandung unsur-unsur positif, karena pendaftaran tanah akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang dinyatakan Pasal 19 ayat (2), 23 ayat (2), 32 ayat (2), 38 ayat (2) UUPA. Hal ini dibuktikan dengan ciri adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan, yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Sebagai konsekuensi atas sistem ini, maka Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memberikan jaminan kekuatan hukum atas sertipikat yang diterbitkan adalah mempunyai kekuatan hukum yang kuat, karena juga merupakan alat pembuktian yang kuat (Pasal 32 ayat (2))



sepanjang dapat dibuktikan sebaliknya. Makna jaminan demikian, maka tanda bukti hak harus dianggap sebagai sempurna sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. Sistem ini, pada dasarnya refleksi dari kondisi administrasi negara kita yang belum sempurna, sehingga sulit untuk menjamin penuh suatu produk hukum yang dilahirkan dari kegiatan pendaftaran tanah adalah sempurna dan menjadi alat pembuktian yang sempurna pula. Pemerintah juga tidak mau berlepas diri dari tanggung jawab hukumnya untuk memberikan perlindungan hukum terhadap hak kebendaan subyek hukum yang telah mendaftarkan, sehingga untuk menciptakan keseimbangan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang beritikad baik yang mendaftarkan haknya maupun pihak ketiga lainnya.

#### **2.1.8. Obyek Pendaftaran Tanah**

Dalam kegiatan pendaftaran tanah tidak semua bidang-bidang tanah menjadi obyek pendaftaran tanah, hanya obyek tertentu yang telah ditentukan oleh Undang-undang. Pengaturan terhadap obyek pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu sebagai berikut:

- “(1) Obyek pendaftaran tanah meliputi:
- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
  - b. tanah hak pengelolaan;
  - c. tanah wakaf;
  - d. hak milik atas satuan rumah susun;
  - e. hak tanggungan;
  - f. tanah Negara.

- (2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.”

Ketentuan Pasal 9 tersebut, dapat diketahui macam-macam obyek pendaftaran tanah, meliputi tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan dan tanah negara. Sedangkan Pendaftaran tanah yang obyeknya bidang tanah yang berstatus tanah Negara dilakukan dengan mencatatnya dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertipikat.

## **2.2. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah**

### **2.2.1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah**

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, maka yang dimaksudkan dengan "Sertifikat" adalah Surat Tanda Bukti Hak yang terdiri Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur, diberi sampul dijilid menjadi satu, yang

bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.<sup>15</sup>

Secara fisik, sertipikat hak atas tanah terdiri dari :<sup>16</sup>

- a. sampul luar
- b. sampul dalam
- c. buku tanah
- d. surat ukur.

Jadi salinan buku tanah (berisi data yuridis yang mencakup keterangan mengenai data yuridis mengenai haknya: haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain.) dan surat ukur (berisi data fisik mengenai tanahnya: lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya), kemudian dijilid menjadi satu dan diberi sampul disebut Sertipikat Hak Atas Tanah, yang kemudian diserahkan kepada pemegang hak sebagai alat bukti yang kuat. (Pasal 19 ayat (2) huruf c dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan

---

<sup>15</sup> H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, (Jakarta:Prestasi Pustaka,2002), hal 123

<sup>16</sup> Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1996), hal 3.

sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

### **2.2.2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah**

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertipikat hak atas tanah, yang mempunyai banyak fungsi bagi pemiliknya dan fungsinya itu tidak dapat digantikan dengan benda lain.

Fungsi sertipikat hak atas tanah tersebut adalah : <sup>17</sup>

1. Fungsi Pertama, sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Inilah fungsi yang paling utama sebagaimana disebut dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Seseorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat itu. Diapun dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu, misalnya luas, batas-batasnya, bangunan-bangunan yang ada, jenis haknya beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu. dan sebagainya. Semua keterangan yang tercantum dalam sertipikat itu mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Kalau ternyata apa yang termuat di dalamnya ada kesalahan, maka diadakan perubahan dan pembetulan seperlunya. Dalam hal ini yang berhak mengadakan pembetulan itu bukan pengadilan, melainkan Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang membuatnya. Pihak yang merasa dirugikan karena kesalahan dalam sertipikat itu, mengajukan permohonan untuk perubahan atas sertipikat dimaksud, dengan melampirkan Putusan Pengadilan yang menyatakan tentang adanya kesalahan dimaksud.
2. Fungsi Kedua, sertipikat hak atas tanah memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditur untuk memberikan pinjaman uang kepada pemiliknya. Dengan demikian, bila pemegang hak atas tanah itu seorang pengusaha misalnya, maka sudah tentu akan memudahkan baginya mengembangkan usahanya itu karena kebutuhan akan modal mudah diperoleh.
3. Fungsi Ketiga, bagi pemerintah, adanya sertipikat hak atas tanah juga sangat menguntungkan walaupun kegunaan itu kebanyakan

---

<sup>17</sup> Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, (Jakarta: BP. Cipta Jaya, 2006), hal 27-28

tidak langsung. Adanya sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa tanah yang bersangkutan telah terdaftar pada Kantor Agraria. Data tentang tanah yang bersangkutan secara lengkap telah tersimpan di Kantor Pertanahan, dan bila sewaktu-waktu diperlukan dengan mudah diketemukan. Data sangat penting untuk perencanaan kegiatan pembangunan misalnya pengembangan kota, pemasangan pipa-pipa irigasi, kabel tilpon, penarikan pajak bumi dan bangunan, dan sebagainya.

### **2.2.3. Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah**

Ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dengan digunakannya kata-kata “kuat”, maka dapat dilihat bahwa sistem publikasi yang digunakan negatif, sebab jika yang digunakan sistem publikasi positif, maka kata yang tepat adalah mutlak, sehingga sertipikat hanya merupakan bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak.

Kekuatan pembuktian sertipikat diatur juga dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa: “selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam pembuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun

sejak dikeluarkannya sertipikat itu ia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuannya”.

Artinya bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum harus diterima sebagai data yang benar selama data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang ada di Kantor Pertanahan. Sehingga, sertipikat hak atas tanah masih dapat digugurkan, dicabut atau dibatalkan apabila ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahan sertipikat tersebut, baik karena adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau karena ada cacat hukum administratif atas penerbitannya.

#### **2.2.4. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah memberikan perlindungan di mana seseorang yang tercantum namanya dalam sertipikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan

itikad baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak yang bersangkutan.

Penegasan tersebut tercantum dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.” Ketentuan yang menyatakan setelah 5 (lima) tahun sertipikat tanah tak bisa digugat mempunyai dampak positif, yakni memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi orang yang telah memperoleh sertipikat tanah dengan itikad baik. Dengan adanya pembatasan 5 (lima) tahun dalam Pasal 32 ayat (2), maka setiap penggugat dalam kasus tanah yang sertipikatnya telah berumur 5 (lima) tahun dapat mengajukan eksepsi lewat waktu, sehingga dapat dipastikan akan banyak mengurangi kasus/sengketa tanah.

### **2.3. Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Hukum Administratif**

### **2.3.1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacad Hukum Administratif**

Pendaftaran Tanah merupakan perbuatan hukum guna melahirkan hak atau memperkuat alat pembuktian suatu hak atas tanah. Dalam proses pendaftaran tanah memuat kegiatan yang dapat menimbulkan potensi kesalahan dan kekeliruan atas perbuatan tersebut, sehingga dapat menghasilkan sertipikat yang cacad hukum administratif.

Cacad hukum administratif adalah salah satu sebab untuk terbitnya pembatalan hak atas tanah. Cacad hukum administratif ini berkait erat dengan data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah dituliskan oleh pemohon dalam formulir permohonan hak atas tanah pada saat pertama kali mengajukan permohonan.<sup>18</sup>

Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacad hukum administratif menurut Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan adalah sertipikat Hak Atas Tanah yang mengandung kesalahan antara lain sebagai berikut :

- a. kesalahan prosedur
- b. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
- c. kesalahan subyek hak

---

<sup>18</sup> Siti Rahma Mary Herawaty dan Dody Setiadi, *Memahami Hak Atas Tanah Dalam Praktek Advokasi*, (Surakarta:CakraBooks, 2005), hal 152



- d. kesalahan obyek hak
- e. kesalahan jenis hak
- f. kesalahan perhitungan luas
- g. terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- h. data yuridis atau data data fisik tidak benar;atau
- i. kesalahan lainnya yang bersifat administratif.

### **2.3.2. Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacad Hukum Administratif**

Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah. Untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah terdapat lembaga *rechtsverwerking*.

Meskipun prinsip *rechtsverwerking* diterapkan dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai tanah sebagai pemegang hak dengan sertipikat tanah sebagai tanda bukti pemilikannya, namun prinsip *rechtsverwerking* tidak memberikan perlindungan hukum serta dapat merugikan bagi pihak yang memiliki tanah namun tidak dapat membuktikan dengan alat bukti sertipikat tanah. Perlindungan hukum juga sulit diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang memperoleh hak atas tanah hanya dengan berdasarkan asas itikad baik.<sup>19</sup>

Sertipikat tanah yang dipunyai seseorang belum menunjukkan orang tersebut sebagai pemegang hak yang sebenarnya, karena sertipikat hak atas tanah setiap waktu dapat dibatalkan apabila

---

<sup>19</sup> Adrian Sutedi, *Op. cit*, hal 25

ternyata ada pihak lain yang dapat membuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik yang sebenarnya. Hal ini berbeda dengan sistem publikasi positif, yaitu tanda bukti hak seseorang atas tanah adalah mutlak dan tidak dapat diganggu gugat. Apabila ternyata terdapat bukti yang cacad, menunjukkan cacad hukum dari perolehan hak tersebut, maka ia tidak dapat menuntut pembatalan, kecuali tuntutan pembayaran ganti kerugian.

Sebelum masuk ke pengadilan, ada upaya yang bisa ditempuh untuk pembatalan hak atas tanah, jika seseorang merasa dalam penerbitannya ada cacad hukum administratif. Sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 tahun 1999 Pasal 106 ayat (1) jo Pasal 119 dikatakan bahwa “Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dimohonkan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan” (Pasal 106 ayat (1)). Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacad hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertifikatnya tanpa adanya permohonan” (Pasal 119). Jadi siapa saja yang merasa dirugikan dengan adanya penerbitan sertifikat hak atas tanah, dan dia menganggap penerbitan tersebut cacad hukum administratif, dapat mengajukan permohonan pembatalan.<sup>20</sup>

## **2.4. Pembatalan Hak Atas Tanah**

### **2.4.1. Pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah**

Pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 yaitu pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut

---

<sup>20</sup> [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com), “*Properti Sengketa Kepemilikan Tanah*”, diakses pada tanggal 29 Februari 2007

mengandung cacad hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sedangkan dalam Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, pengertian pembatalan Hak atas Tanah yaitu pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacad hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Melihat dua rumusan di atas, tampak pada Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 lebih tegas dan luas dari pada rumusan yang terdapat dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999. Hal ini karena dalam rumusan Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 pembatalan tidak saja dapat dilakukan terhadap keputusan pemberian Hak Atas Tanah, tetapi juga dapat dilakukan terhadap sertipikat Hak Atas Tanah, meskipun dengan batalnya Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, maka Sertipikat Hak Atas Tanah serta merta menjadi batal juga. Dari berbagai rumusan di atas, dapat disimpulkan sebagai berikut:<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Sarjita dan Hasan Basri Nata Menggala, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, (Yogyakarta: Tugujogjapustaka, 2005), hal 37-38

- 1) pembatalan Hak Atas Tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk memutuskan, menghentikan atau menghapus suatu hubungan hukum antara subyek Hak Atas Tanah dengan obyek Hak Atas Tanah;
- 2) jenis/macam kegiatannya meliputi pembatalan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah dan/atau Sertipikat Hak Atas Tanah ;
- 3) penyebab pembatalan adalah karena cacad hukum administrasi dan/atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena pemegang hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, serta karena adanya kekeliruan dalam Surat Keputusan Pemberian hak bersangkutan.

Pembatalan Hak Atas Tanah merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah yang disebabkan surat keputusan pemberian hak dan/atau sertipikat Hak Atas Tanah yang merupakan "*beschikking*" atau keputusan pejabat tata usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengandung cacad dan merugikan salah satu pihak tertentu.<sup>22</sup>

#### **2.4.2. Dasar Hukum Pembatalan Hak Atas Tanah**

Dasar hukum pembatalan Hak Atas Tanah, sebagai berikut :

- a. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah;
- b. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

---

<sup>22</sup> [www.BPN-Jateng.net](http://www.BPN-Jateng.net). "Penanganan Sengketa Pertanahan-Strategi Penanganan Sengketa Pertanahan" diakses pada tanggal 29 Februari 2007

- c. Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 500-2147 Tanggal 19 Juli 2000 tentang Kelengkapan Permohonan Pembatalan Hak Atas Tanah dan/atau sertipikat.

#### **2.4.3. Pejabat yang Berwenang Membatalkan Hak Atas Tanah**

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, pada Pasal 12 disebutkan bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi memberikan Keputusan mengenai:

- a. Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang terdapat cacat hukum dalam penerbitannya;
- b. Pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangannya dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dalam Pasal 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 menyebutkan bahwa Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai pemberian dan pembatalan hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya .

#### **2.4.4. Prosedur Pembatalan Hak Atas Tanah**

Pembatalan hak atas tanah dalam Pasal 104 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 meliputi 3 (tiga) produk pelayanan Badan Pertanahan Nasional yaitu:

- 1) Surat Keputusan Pemberian hak atas tanah;
- 2) Sertipikat hak atas tanah;
- 3) Surat Keputusan Pemberian hak atas tanah dalam rangka Pengaturan Penguasaan Tanah.

Selanjutnya di dalam Pasal 107 menguraikan hal-hal yang dikategorikan sebagai cacad hukum administrasi yaitu bilamana dalam ketiga produk pelayanan Badan Pertanahan Nasional di atas terdapat kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subyek hak, kesalahan obyek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis atau data data fisik tidak benar atau kesalahan lainnya yang bersifat administratif.

Pembatalan hak atas tanah ini, di samping karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, juga karena alasan adanya cacad hukum administrasi. Pelaksanaan pembatalan karena cacad hukum administrasi

dilaksanakan baik karena adanya permohonan pembatalan hak atas tanah maupun tanpa adanya permohonan pembatalan terlebih dahulu (Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999). Berdasarkan uraian di atas, maka ada 3 (tiga) proses pembatalan yaitu:

1. Pembatalan Hak atas Tanah karena cacad hukum administrasi yang diterbitkan karena permohonan.

Diatur dalam Pasal 108-118 sedangkan pelaksanaan pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis, dengan memuat:

- 1) Keterangan mengenai pemohon, baik pemohon perorangan maupun badan hukum. Keterangan ini disertai foto copy bukti diri termasuk bukti kewarganegaraan bagi pemohon perorangan, dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya bila pemohon badan hukum;
- 2) keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik tanah yang sedang disengketakan. Data memuat nomor dan jenis hak, letak, batas, dan luas tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan ini dilengkapi dengan melampirkan foto copy surat keputusan dan/atau sertipikat hak atas tanah dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung permohonan pembatalan hak atas tanah;

- 3) permohonan disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah bersangkutan;
  - 4) kantor pertanahan selanjutnya akan menyampaikan kepada pihak ketiga yang berkepentingan/termohon perihal adanya permohonan pembatalan, untuk kemudian diminta tanggapannya dalam waktu satu bulan;
  - 5) selanjutnya, permohonan akan diperiksa dan diteliti substansinya. Bilamana diperlukan, kantor pertanahan akan melaksanakan penelitian berkas/warkah dan/atau rekonstruksi atas objek hak yang disengketakan. Hasil penelitian dituangkan dalam berita acara penelitian data fisik dan data yuridis yang menjadi dasar dalam menjawab permohonan pembatalan.
  - 6) jawaban atas permohonan pembatalan ini baik berupa keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan akan disampaikan kepada pemohonan melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan kepada yang berhak.
2. Pembatalan hak atas tanah karena cacad hukum administrasi yang diterbitkan tanpa ada permohonan.

Bilamana suatu keputusan pemberian hak dan/atau sertipikat hak atas tanah diketahui mengandung cacad hukum administrasi (Pasal 106) serta ditemukan pelanggaran atas kewajiban pemegang hak (Pasal 103), maka tanpa ada permohonan



pembatalan, Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat mengeluarkan keputusan pembatalan hak tersebut. Proses pembatalan adalah sebagai berikut:

- a) terlebih dahulu dilakukan penelitian data fisik dan data yuridis terhadap keputusan pemberian hak atas tanah dan/atau sertifikat hak atas tanah yang diduga terdapat cacad.
- b) Hasil penelitian kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) Badan Pertanahan Nasional Provinsi dengan menyertakan hasil dari penelitian data fisik dan data yuridis dan telaahan/pendapat kantor pertanahan pemeriksa.
- c) bilamana berdasarkan data fisik dan data yuridis yang telah diteliti, dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi menerbitkan keputusan yang dapat berupa pembatalan atau penolakan pembatalan. Keputusan yang diambil memuat alasan dan dasar hukumnya.
- d) bilamana kewenangan pembatalan terletak pada Kepala Badan Pertanahan Nasional, maka kanwil mengirimkan hasil penelitian beserta hasil telaahan dan pendapat.
- e) Kepala Badan Pertanahan Nasional selanjutnya akan meneliti dan mempertimbangkan telaahan yang ada, untuk selanjutnya mengambil kesimpulan dapat atau tidaknya dikeluarkan keputusan pembatalan hak. Bilamana dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala Badan Pertanahan

Nasional menerbitkan keputusan pembatalan atau penolakan yang disertai alasan-alasannya.

3. Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dilaksanakan atas permohonan yang berkepentingan. Putusan pengadilan yang dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan adalah putusan yang dalam amarnya meliputi pernyataan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu (Pasal 124 ayat (2)). Proses pelaksanaan permohonan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan, yaitu:

- a) permohonan diajukan secara tertulis kepada Kepala Badan

Pertanahan Nasional atau melalui Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau kantor pertanahan;

- b) setiap satu permohonan disyaratkan hanya memuat untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya berada dalam satu wilayah kabupaten/kota;

- c) permohonan memuat:

1. keterangan pemohon baik pemohon perorangan maupun badan hukum. Keterangan ini disertai foto copy bukti diri termasuk bukti kewarganegaraan bagi pemohon perorangan, dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya bila pemohon badan hukum;

2. keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik tanah yang sedang disengketakan. Data memuat nomor dan jenis hak, letak, batas, dan luas tanah,

jenis penggunaan tanahnya. Keterangan ini dilengkapi dengan melampirkan surat keputusan dan/atau sertipikat hak atas tanah dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung pengajuan pembatalan hak atas tanah;

3. alasan-alasan mengajukan permohonan pembatalan;
4. foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama hingga putusan yang berkekuatan hukum tetap;
5. berita acara eksekusi, apabila untuk perkara perdata atau pidana;
6. surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.

d) berdasarkan berkas permohonan dan bukti-bukti pendukung yang telah disampaikan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota/Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi, selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional:

1. memutuskan permohonan tersebut dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah;
2. memberitahukan bahwa amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan disertai pertimbangan dan alasan untuk selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional meminta fatwa kepada Mahkamah Agung tentang amar putusan pengadilan yang tidak dapat dilaksanakan tersebut;

3. terhadap permohonan baik yang dikabulkan dengan menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atas tanah, atau pertolakan karena amar putusan pengadilan yang tidak dapat dilaksanakan (*non executable*), disampaikan melalui surat tercatat atau cara lain yang menjamin sampainya keputusan pemberitahuan kepada pihak yang berhak.

Selain, karena adanya cacat hukum administratif dalam Keputusan Pemberian hak atas tanah dan/atau sertipikat hak atas tanah, pembatalan juga dapat disebabkan karena pemegang hak atas tanah tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, yaitu:

- 1) membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan/BPHTB (diatur dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Jo. UU Nomor 20 Tahun 2000) dan Uang Pemasukan Kepada Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002);
- 2) memelihara tanda-tanda batas;
- 3) menggunakan tanah secara optimal;
- 4) mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah;
- 5) menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup;
- 6) kewajiban yang tercantum dalam sertipikatnya.

Dengan tujuan memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik dan menghindari dugaan kesewenang-wenangan dan tindakan sepihak dalam penerbitan Keputusan Pembatalan Hak atas Tanah, Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Surat Nomor 500-2147 tanggal 19 Juli 2000, yang ditujukan kepada Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten di seluruh Indonesia, menyatakan bahwa bilamana terdapat permohonan pembatalan Hak atas Tanah, maka segera menyampaikan kepada termohon perihal adanya permohonan pembatalan disertai dengan alasan-alasannya dengan penjelasan:

1. bila permohonan pembatalan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, kepada termohon tidak perlu diminta untuk memberikan tanggapan;
2. bila permohonan pembatalan diajukan dengan alasan adanya alas hak yang tidak sah atau cacad administrasi maka kepada termohon diberikan tenggang waktu selama 1 (satu) bulan untuk menanggapi;
3. surat pemberitahuan tertulis dan tanggapannya menjadi warkah dan apabila keputusan pembatalan ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional, harus disertakan sebagai bahan pertimbangan.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Dalam penyusunan tesis ini dibutuhkan data yang akurat, baik berupa data primer maupun data sekunder. Hal ini untuk memperoleh data yang diperlukan guna penyusunan Tesis yang memenuhi syarat, baik dari segi kualitas maupun kuantitas.

Dalam menyelesaikan suatu masalah diperlukan suatu metode yang harus sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas. Dengan metode yang telah ditentukan lebih dulu, diharapkan dapat memberikan hasil yang baik maupun pemecahan yang sesuai serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Dengan cara ilmiah, diharapkan data yang akan didapatkan adalah data yang *obyektif, valid dan reliable*.

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian atau *research* adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.<sup>23</sup> Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain adalah untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Sedangkan menurut Ronny Hanitijo Soemitro, penelitian merupakan kegiatan yang menggunakan penalaran empirik dan atau non empirik dan memenuhi persyaratan metodologi disiplin ilmu yang bersangkutan.

Istilah "metodologi" berasal dari kata "metode" yang berarti "jalan ke" namun demikian, menurut kebiasaan metode dirumuskan, dengan kemungkinan-kemungkinan, sebagai berikut:

- 1) Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian;
- 2) Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan;
- 3) Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.<sup>24</sup>

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah penyelidikan secara hari-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.

Agar penelitian tersebut memenuhi syarat keilmuan, maka diperlukan pedoman yang disebut metode penelitian. Metode penelitian adalah cara-cara berfikir dan berbuat, yaitu dipersiapkan dengan baik-baik untuk mengadakan

---

<sup>23</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid 1*, (Yogyakarta :Fakultas Psikologi UGM, 1993), hal 4.

<sup>24</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Makalah Pelatihan Metodologi Ilmu Sosial*, (Semarang: Undip, 1999/2000), hal 2.

penelitian dan untuk mencapai suatu tujuan penelitian.<sup>25</sup> Dan hasil penelitian tersebut akan dituangkan dalam penulisan tesis.

Dalam penelitian tentang "Penyelesaian Hukum Terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Hukum Administratif di Kantor Pertanahan Kota Semarang", metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum, karena masalah yang diteliti merupakan masalah hukum.

### **3.1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan adalah suatu cara bagaimana memperlakukan pokok permasalahan dalam rangka mencari pemecahan berupa jawaban-jawaban dari permasalahan serta tujuan penelitian.

Dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris* yaitu menggunakan norma-norma hukum yang bersifat menjelaskan dengan cara meneliti dan membahas peraturan-peraturan hukum yang berlaku saat ini. Penelitian yuridis dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan. Penelitian hukum sosiologis atau empiris dilakukan dengan cara meneliti dilapangan yang merupakan data primer.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, (Bandung,:Alumni, 1986), hal 15-16.

<sup>26</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, (Jakarta:Ghalia Indonesia, 1990), hal 9.



Penelitian ini lebih ditekankan pada peraturan perundang-undangan mengenai Penyelesaian Hukum Terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacad Hukum Administratif di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Untuk melihat bagaimana penerapan/pelaksanaannya melalui suatu penelitian lapangan yang dilakukan dengan pengamatan (observasi) langsung dan wawancara, sehingga diperoleh kejelasan tentang hal yang diteliti.

### **3.2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini adalah *deskriptif analitis*. *Deskriptif* yaitu penelitian yang sifatnya hanya menggambarkan keseluruhan keadaan obyek penelitian, dalam hal ini berupa penggambaran mengenai penerbitan sertipikat hak atas tanah yang cacad hukum administratif. Sedangkan bersifat *analitis* artinya kegiatan mengelompokkan, mengkategorisasikan sesuai dengan tujuan penelitian ini untuk menjawab permasalahan dalam penelitian.

Jadi *deskriptif analitis* yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau mendeskriptifkan obyek penelitian secara umum. Penggambaran yang dimaksud berupa penyelesaian hukum atas penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacad hukum administratif di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

### **3.3. Populasi dan Teknik Pengambilan Sampling**

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/ subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.<sup>27</sup>

Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang berkaitan dengan penyelesaian hukum atas penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacad hukum administratif di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Pengambilan sampel merupakan proses dengan memilih suatu bagian yang mewakili dari sebuah populasi. Sampel adalah sebagian atau wakil dari populasi yang akan diteliti.<sup>28</sup>

Dalam penelitian ini, sampel akan diambil dengan menggunakan teknik *purposive nonrandom sampling*. *Purposive sampling* adalah teknik pengambilan sampel yang dilakukan dengan cara mengambil subjek bukan didasarkan atas strata, random, atau daerah tetapi didasarkan adanya tujuan tertentu.<sup>29</sup> Alasan memilih teknik ini karena adanya keterbatasan waktu, tenaga, dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar dan jauh. Sedangkan *nonrandom sampling* yaitu setiap unit/manusia tidak mempunyai kesempatan yang sama untuk dipilih sebagai sampel.<sup>30</sup>

Sampel yang terpilih dalam penelitian ini adalah pegawai-pegawai yang bekerja di Kantor Pertanahan Kota Semarang yaitu :

1. Sub seksi pengurusan Hak-hak atas tanah

---

<sup>27</sup> Sogiono, *Metode Penelitian Administrasi*, (Bandung:Penerbit Alfabeta, 2001), hal 57

<sup>28</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian – Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2002), hal.109

<sup>29</sup> *Ibid*, hal 117

<sup>30</sup> Amiruddin dan H Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta:RajaGrafindo Persada, 2004), hal 103.

2. Sub seksi penyelesaian masalah pertanahan
3. Sub seksi pengukuran dan pendaftaran pertanahan.

Untuk menunjang penelitian ini dibutuhkan narasumber yang sangat membantu dalam penelitian ini. Narasumber dalam penelitian ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang.

### **3.4. Teknik Pengumpulan Data**

Untuk membahas dan menganalisa permasalahan yang hendak dirumuskan dalam bentuk karya tulis ilmiah ini, penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

#### 1) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari tangan pertama, dari sumber asalnya yang belum diolah dan diuraikan orang lain. Untuk memperoleh data primer peneliti melakukan studi lapangan, yaitu teknik pengumpulan data dengan cara mengadakan wawancara (*interview*). Wawancara adalah bertanya langsung secara bebas kepada responden dengan mempersiapkan terlebih dahulu daftar pertanyaan secara terbuka sebagai pedoman. Wawancara ini bertujuan untuk mengetahui sesuatu yang berkaitan dengan penyelesaian hukum atas penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacad hukum administratif di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

#### 2) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti yang sebelumnya telah diolah orang lain. Untuk memperoleh data sekunder peneliti melakukan studi kepustakaan. Studi kepustakaan adalah penelitian terhadap bahan-bahan pustaka yang berkaitan dengan permasalahan ini, sebagai bahan referensi untuk menunjang keberhasilan penelitian. Studi kepustakaan/data sekunder terdiri dari:

a) Bahan Hukum Primer

Terdiri dari bahan hukum dan ketentuan-ketentuan hukum positif, termasuk peraturan perundang-undangan. Adapun peraturan perundang-undangan yang dimaksud :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Tata Cara Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

5. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan

b) Bahan Hukum Sekunder

Sering dinamakan *Secondary* data yang antara lain mencakup didalamnya:

1. Kepustakaan/buku literatur yang berhubungan dengan Hukum Agraria.
2. Data tertulis yang lain, berupa karya ilmiah para sarjana tentang penyelesaian sengketa bidang pertanahan.
3. Referensi-referensi yang relevan dengan Hukum Agraria.

### 3.5. Teknik Analisis Data

Setelah semua data yang diperlukan terkumpul secara lengkap dan disusun secara sistematis, selanjutnya akan dianalisa. Dalam penelitian ini penulis memilih teknik analisa data secara kualitatif yaitu analisa berupa kalimat dan uraian. Teknik kualitatif adalah menguji data dengan teori dan doktrin serta undang-undang. Dengan digunakannya metode kualitatif akan diperoleh suatu gambaran dan jawaban yang jelas mengenai pokok permasalahan dan menemukan kebenaran yang dapat diterima oleh akal sehat manusia dan terbatas pada masalah yang diteliti.

Dengan demikian akan terlebih dahulu dilakukan pengkajian terhadap data yang diperoleh selama penelitian, kemudian dipadukan dengan teori yang melandasinya untuk mencari dan menemukan hubungan/relevansi antara data yang diperoleh dengan landasan teori yang digunakan. Sehingga dapat menggambarkan dan memberikan kesimpulan umum mengenai penyelesaian hukum atas penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacad hukum administratif di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Gambaran Umum Kasus Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacad Hukum Administratif di Kantor Pertanahan Kota Semarang**

Hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kota Semarang, ditemukan ternyata pernah terjadi Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacad hukum administratif yaitu penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor

81/Ngesrep seluas 1998 M<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) atas nama Saudara Poh Niman Hwiyono terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang dan telah diterbitkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor: 12-VIII-2000 tentang Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang nomor 520.1/4134/99/1/200/1999 tanggal 19 Agustus 1999 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Poh Niman Hwiyono atas sebidang tanah di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Dati II Semarang.

#### **4.1.1. Obyek Permasalahan**

Obyek Permasalahan dalam kasus ini adalah penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 81/Ngesrep seluas 1998 M<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) atas nama Poh Niman Hwiyono terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.

Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Poh Niman Hwiyono tanggal 19 Agustus 1999, nomor Surat Keputusan 520.1/4134/99/1/200/1999. Penerbitan Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep tersebut dilampiri :

1. Surat permohonan atas nama Poh Niman Hwiyono tanggal 22 Juli 1999.

2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk nomor 11.5001.020454.0002 atas nama pemohon.
3. Surat ukur tanggal 23 Juli 1999, nomor 312/Ngesrep/1999 dengan luas 1998 M<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi).
4. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 26 Juli 1999, nomor 6533/1999 yang menjelaskan bahwa tanah yang dimohon adalah tanah negara bekas Hak Guna Bangunan nomor 1 tercatat atas nama NV. Bouw En Handel Maatschappij Jogjakarta (disingkat NV Jogjakarta).
5. Surat keterangan dari Kepala Kelurahan Ngesrep tanggal 19 Maret 1993 nomor 593/19.
6. Surat Pelimpahan dari Noeryanto Hadiwono selaku Direktur Muda NV. Jogjakarta kepada Poh Niman Hwiyono tanggal 22 Maret 1993.
7. Surat Pernyataan Diri dari Poh Niman Hwiyono tanggal 22 Juli 1998
8. SPPT tahun 1999 dari tanah yang dimohon.
9. Surat Pernyataan dari Poh Niman Hwiyono tanggal 11 Agustus 1999.
10. Akta Penegasan Perjanjian yang dibuat oleh Notaris Liliana Tedjosaputro, SH tanggal 28 Juli 1999 nomor 81 antara Noeryanto



Hadiwono selaku Direktur Muda NV. Jogjakarta dengan Poh Niman Hwiyono

#### **4.1.2. Pokok Permasalahan**

Pokok Permasalahan adalah terjadinya tumpang tindih pada saat pelaksanaan pengukuran dalam penunjukkan batas-batasnya, sehingga Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep atas nama Poh Niman Hwiyono berakibat luas atau letaknya tidak benar, sebagian tumpang tindih (*overlap*) pada Hak Guna Bangunan Nomor 42/Ngesrep atas nama Poh Niman Hwiyono terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang yaitu seluas 861 M<sup>2</sup> (delapan ratus enam puluh satu meter persegi).

Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Poh Niman Hwiyono tanggal 19 Agustus 1999, nomor Surat Keputusan 520.1/4134/99/1/200/1999.

Setelah sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep terbit, terjadi longornya talud yang menjadi batas sebelah barat dari tanah Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep, sehingga longoran talud tersebut menutupi jalan masuk ke rumah bekas PT Perkebunan (PTP) dan Hotel Alam Indah.

Saudara Poh Niman Hwiyono yang juga sebagai Pemilik Hotel Nyata Plaza (sekaligus juga Pemilik Tanah Hak Guna Bangunan

nomor 81/Kelurahan Ngesrep) tidak mau membersihkan longsor talud tersebut dengan alasan bahwa jalan tersebut termasuk di dalam sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep, sehingga menimbulkan sengketa dengan pemilik Hotel Alam Indah dan sengketa tersebut telah diselesaikan.

Atas inisiatif Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang setelah munculnya permasalahan di atas, memerintahkan untuk diadakan penelitian lapangan dengan Surat Tugas tanggal 24 Maret 2000, nomor 570-253-1-2000. Penelitian lapangan tersebut diadakan untuk meneliti kembali batas-batas dari Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep, seluas 1998 M<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) atas nama Poh Niman Hwiyono terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.

Hasil dari penelitian lapangan diketahui bahwa telah terjadi kesalahan pada waktu pengukuran untuk terbitnya Hak Guna Bangunan Nomor 81/Kelurahan Ngesrep, sehingga menyebabkan sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 81/Kelurahan Ngesrep menumpang sebagian yaitu seluas kurang lebih 861 M<sup>2</sup> (delapan ratus enam puluh satu meter persegi) diatas Hak Guna Bangunan nomor 42/Kelurahan Ngesrep tercatat atas nama Poh Niman Hwiyono juga. Letak Hak Guna Bangunan Nomor 81/Kelurahan Ngesrep dengan Hak Guna Bangunan Nomor 42/Kelurahan Ngesrep adalah bersebelahan, Hak Guna Bangunan Nomor 42/Kelurahan Ngesrep terletak disebelah

timur Hak Guna Bangunan Nomor 81/Kelurahan Ngesrep atas nama pemilik yang sama, yaitu Poh Niman Hwieyono.

Berdasarkan hasil penelitian lapangan, maka Tim Peneliti menyarankan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mengadakan pembetulan atau revisi terhadap Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep atas nama Poh Niman Hwieyono terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.

#### **4.2. Penyelesaian Hukum atas Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacad Hukum Administratif di Kantor Pertanahan Kota Semarang.**

Penyelesaian hukum terhadap keputusan pemberian hak atas tanah atau penerbitan sertipikat hak atas tanahnya yang cacad hukum administratif adalah Pembatalan Hak Atas Tanah.

Pembatalan Hak Atas Tanah merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah yang disebabkan surat keputusan pemberian hak dan/atau sertipikat Hak Atas Tanah yang merupakan keputusan pejabat tata usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengandung cacad hukum administratif dan merugikan salah satu pihak tertentu.

Pembatalan hak atas tanah dalam Pasal 104 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 meliputi 3 (tiga) produk pelayanan Badan Pertanahan Nasional yaitu:

- a) Surat Keputusan Pemberian hak atas tanah;
- b) Sertipikat hak atas tanah;
- c) Surat Keputusan Pemberian hak atas tanah dalam rangka Pengaturan Penguasaan Tanah.

Pasal 104 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 bahwa alasan-alasan pembatalan hak atas tanah, dikelompokkan menjadi dua, yaitu sebagai berikut :

1. Pembatalan Hak atas Tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Alasan karena melaksanakan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap didahului dengan adanya sengketa tentang keabsahan penguasaan atau pemilikan hak atas tanah melalui peradilan umum atau sengketa tentang keabsahan proses penerbitan sertipikat hak atas tanah melalui Peradilan tata usaha negara (PTUN).
2. Pembatalan Hak atas Tanah yaitu karena cacad hukum administratif. Alasan pembatalan karena cacad hukum administratif (Pasal 107), meliputi:
  - a) kesalahan prosedur
  - b) kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
  - c) kesalahan subyek hak
  - d) kesalahan obyek hak
  - e) kesalahan jenis hak
  - f) kesalahan perhitungan luas

- g) terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- h) data yuridis atau data data fisik tidak benar;atau
- i) kesalahan lainnya yang bersifat administratif.

Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacad hukum administratif dalam penerbitannya keputusan pemberian hak atas tanah atau penerbitan sertifikatnya dapat dilakukan dengan cara permohonan pembatalan hak atas tanah dari pihak yang berkepentingan atau tanpa adanya permohonan pembatalan terlebih dahulu yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang (dalam hal ini yang menerbitkan Sertipikat hak atas Tanah yaitu Kantor Pertanahan).

Pembatalan Hak Atas Tanah yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui cacad hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atas tanah atau penerbitan sertifikatnya tanpa adanya permohonan dari pihak yang berkepentingan.

Kasus pembatalan sertipikat karena cacad hukum administratif dalam penelitian ini adalah atas inisiatif dari Pejabat yang berwenang karena diketahui adanya cacad hukum administratif dalam penerbitannya. Sehingga, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang mengusulkan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep atas nama Poh Niman Hwieyono terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, tanpa pernohonan dari Pemegang Haknya.

#### **4.2.1. Mekanisme Penanganan Masalah Yang Dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang Dalam Menyelesaikan**

**Permasalahan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacad Hukum administratif.**

Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep atas nama Poh Niman Hwieyono (Hotel Nyata Plaza) terbit pada tanggal 19 Agustus 1999, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang Nomor 520.1/4134/99/1/200/1999.

Setelah sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep terbit, kemudian terjadi permasalahan akibat adanya peristiwa longsornya talud yang menjadi batas sebelah barat dari Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep, sehingga longsor talud tersebut menutupi jalan masuk ke rumah bekas PT Perkebunan (PTP) dan Hotel Alam Indah.

Pemiliknya yaitu Poh Niman Hwieyono yang sekaligus juga sebagai Pemilik Hotel Nyata Plaza ternyata tidak mau membersihkan longsor talud tersebut dengan alasan bahwa jalan tersebut termasuk di dalam sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep.

Dengan adanya permasalahan tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang memerintahkan untuk diadakan penelitian lapangan dengan membentuk Tim Peneliti. Keanggotaan Tim Peneliti, meliputi :

1. Soemardjito, SH selaku Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah,
2. Herry Fathurakhman, SH selaku Kepala Seksi Hak Atas Tanah,

3. Jaya, SH selaku Kepala Sub Seksi Pengukuran,
4. Bintarwan Widhiatso, SH selaku Kepala Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan,
5. Ir. Mardjuki Noor selaku Staf Pengukuran.

Penelitian tersebut diperlukan karena telah terjadi tumpang tindih pada saat pelaksanaan pengukuran dalam penunjukkan batas, sehingga terbitnya Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep atas nama Poh Niman Hwiyono, berakibat luas atau letaknya tidak benar, sebagian menumpang (*overlap*) pada Hak Guna Bangunan nomor 42/Kelurahan Ngesrep tercatat atas nama Poh Niman Hwiyono juga.

Sebelum dilakukannya Penelitian lapangan, dilakukan dengar pendapat dengan Komisi A DPRD Kota Semarang pada tanggal 23 Februari 2000.

Pada tanggal 24 Maret 2000, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang menugaskan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dan Kepala Seksi Hak Atas Tanah untuk melaksanakan penelitian lapangan dengan melaksanakan pengukuran ulang, dengan Surat Tugas tanggal 24 Maret 2000, nomor 570-253-1-2000.

Atas laporan permasalahan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang kepada Walikota Semarang perihal tumpang tindih sertipikat tersebut pada tanggal 15 Februari 2000.

Hasil penelitian lapangan menunjukkan ternyata telah terjadi tumpang tindih Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep dengan Hak Guna Bangunan nomor 42/Kelurahan Ngesrep tercatat atas nama subjek yang sama yaitu Poh Niman Hwiewono (Hotel Nyata Plaza). Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep tersebut menumpang sebagian yaitu seluas 861 M<sup>2</sup> (delapan ratus enam puluh satu meter persegi) di atas Hak Guna Bangunan nomor 42/Kelurahan Ngesrep. Dengan demikian luas yang benar Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep adalah 1998 M<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) dikurangi 861 M<sup>2</sup> (delapan ratus enam puluh satu meter persegi) sama dengan 1137 M<sup>2</sup> (seribu seratus tigapuluh tujuh meter persegi). Kemudian hasil penelitian lapangan oleh Tim Peneliti dituangkan dalam Berita Acara Penelitian tanggal 29 Maret 2000 yang menyarankan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk mengadakan pembetulan atau revisi seperlunya dari Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep tersebut.

Hasil penelitian lapangan disampaikan kepada Poh Niman Hwiewono atau pemegang hak untuk merevisi sesuai dengan hasil pengukuran yang benar. Bahwa selain terdapat cacad administratif, ternyata hasil penelitian lapang juga menunjukkan longSORAN Talud yang dibangun oleh Pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep dan dijadikan batas sebelah Barat Hak Guna Bangunan



Nomor 81/Ngesrep telah menutup akses jalan masuk bagi bekas rumah PT Perkebunan (PTP) dan Hotel Alam Indah. Dan terhadap longSORan Talud tersebut ternyata pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep tidak mengadakan perbaikan dan/atau pembersihan dengan alasan jalan tersebut masih merupakan Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep.

Terhadap terjadinya tumpang tindih dan masalah longSORnya talud tersebut telah diberitahukan kepada Poh Niman Hwiewono selaku pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep pada tanggal 21 April 2000 dan diminta agar yang bersangkutan menyerahkan kembali sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep untuk diadakan revisi atau dibetulkan sebagaimana mestinya.

Sampai pada batas waktu yang ditentukan, pihak pemegang hak diperingatkan sebanyak 3 (tiga) kali dengan surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, yaitu tanggal 8 April 2000 Nomor 610-306-IV-2000, tanggal 19 April 2000 Nomor 570-334-IV-2000, tanggal 2 Mei 2000 Nomor 570-390-V-2000, ternyata pemegang hak tidak bersedia merivisi sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep tersebut.

Sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang mengusulkan pembatalan Sertipikat

Hak Guna Bangunan nomor 81/Ngesrep seluas 1998 M<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) atas nama Poh Niman Hwieyono terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, tanpa permohonan dari pemegang hak.

Melalui kuasanya yaitu Saudara Saksono Yudiantoro, SH, pihak pemegang hak mengajukan keberatan dengan adanya rencana revisi atau pembetulan dari Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep tersebut (Surat tanggal 26 April 2000, Nomor 45/Adv/SY/IV/2000). Terhadap keberatan dari Pemegang Hak sudah ditanggapi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang dengan surat tanggal 2 Mei 2000, nomor 570-390-IV-2000 dan tembusannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah Nomor 500/1065/33/2000 tanggal 22 Mei 2000 yang intinya Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep mengandung cacad hukum administratif dan akan tetap dilaksanakan Pembatalan.

Mendasarkan pada kronologis penyelesaian di atas ternyata sampai pada tanggal 13 Mei 2000 Saudara Poh Niman Hwieyono tidak bersedia menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep guna direvisi, maka sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Pasal 104 yaitu karena adanya cacad

hukum administrasi yang dalam hal ini disebabkan kesalahan dalam menentukan batas dari tanah Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep, sehingga luasnya juga salah, sehingga Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep tersebut perlu dibatalkan sebagian yaitu yang menumpang di atas Hak Guna Bangunan nomor 42/Kelurahan Ngesrep seluas 861 M<sup>2</sup> (delapan ratus enam puluh satu meter persegi).

Pada tanggal 13 Mei 2000, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang mengajukan permohonan pembatalan sebagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 81/Ngesrep seluas 1998 M<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) atas nama Poh Niman Hwiyono terletak di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah di Jalan Ki Mangunsarkoro 34 C Semarang.

Sebagai bahan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah dalam mengambil keputusan, maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang melampirkan berkas-berkas, yaitu :

1. Foto copy sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep seluas 1998 M<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) tercatat atas nama Poh Niman Hwiyono

2. Surat Tugas dari Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang tanggal 24 Maret 2000, nomor 570-253-1-2000.
3. Berita Acara Penelitian Lapangan dari Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang tanggal 29 Maret 2000 beserta gambar.
4. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang kepada Poh Niman Hwiyono tanggal tanggal 3 April 2000, nomor 610-306-IV-2000 jo. tanggal 19 April 2000, nomor 570-334-IV-2000 Jo. tanggal 2 Mei 2000, nomor 570-390-V-2000.
5. Surat dari Saksono Yudiantoro, SH selaku Pengacara Poh Niman Hwiyono tanggal 26 April 2000, nomor 45/Adv/SY/IV/2000.

Berdasarkan berkas-berkas tersebut di atas dan mengingat pula fungsi sosial hak atas tanah maka terdapat cukup alasan Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk mengeluarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor: 12-VIII-2000 tentang Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang nomor 520.1/4134/99/1/200/1999 tanggal 19 Agustus 1999 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Poh Niman Hwiyono atas sebidang tanah di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Dati II Semarang dan menyatakan status tanahnya kembali menjadi tanah Negara.

Kemudian Kepala Badan Pertanahan Nasional memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk

1. Mencatat batalnya sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep atas nama Poh Niman Hwiyono seluas 1.998 M<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) pada Buku Tanah dan Daftar-Daftar Umum lainnya yang ada dalam administrasi pendaftaran tanah serta mematikan Buku Tanah yang bersangkutan.
2. Menarik kembali dari peredaran sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep dan apabila penarikan sertipikat tersebut tidak dapat dilaksanakan agar diumumkan 1 (satu) kali dalam 1 (satu) surat kabar harian yang beredar secara umum di Kota Semarang
3. Mempersilahkan kepada Poh Niman Hwiyono untuk mengajukan kembali permohonan hak atas tanah Negara yang secara nyata dikuasai sesuai peraturan perundangan yang berlaku.

#### **4.2.2. Dasar Pertimbangan Dikeluarkannya Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor: 12-VIII-2000**

Dasar pertimbangan dikeluarkannya Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor: 12-VIII-2000 adalah sebagai berikut :

1. Bahwa setelah diadakan pengukuran ulang atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep ternyata terdapat kesalahan penunjukan batas yang menurut Surat Ukur Nomor 312/Ngesrep/1999 tanggal 23 Juli 1999 seluas 1998 M<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) ternyata yang seluas 861 M<sup>2</sup> (delapan ratus enam puluh satu meter

persegi) tumpang tindih dengan Hak Guna Bangunan Nomor 42/Ngesrep atas nama Poh Niman Hwiyono sebagaimana Berita Acara Penelitian, Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 29 Maret 2000.

2. Bahwa selain terdapat cacad administratif, ternyata hasil penelitian lapangan juga menunjukkan longsor Talud yang dibangun oleh Pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep dan dijadikan batas sebelah Barat Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep telah menutup akses jalan masuk bagi bekas rumah PTP dan Hotel Alam Indah.
3. Bahwa terhadap tanah longsor Talud tersebut ternyata pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep tidak mengadakan perbaikan dan/atau pembersihan dengan alasan jalan tersebut masih merupakan Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep.
4. Bahwa dengan terjadinya tumpang tindih Hak Guna Bangunan tersebut diatas Poh Niman Hwiyono selaku pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep telah diberitahukan adanya kesalahan luas tersebut dan diminta agar yang bersangkutan menyerahkan kembali sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep untuk diadakan pembatalan sebagian sebagaimana surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 8 April

2000 Nomor 610-306-IV-2000 Jo. 19 April 2000 Nomor 570-334-IV-2000.

5. Bahwa Poh Niman Hwiewono melalui kuasanya Saksono Yudianta, SH mengajukan keberatan dengan adanya rencana pembatalan sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep sebagaimana suratnya tanggal 26 April 2000 Nomor 45/Adv/SY/IV/2000.
6. Bahwa terhadap keberatan Poh Niman Hwiewono tersebut telah dijelaskan kembali oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagaimana suratnya tanggal 2 Mei 2000 Nomor 570-390-IV-2000 dan tembusan surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah tanggal 22 Mei 2000 Nomor 500/1065/33/2000 yang intinya Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep mengandung cacad hukum administratif dan akan tetap dilaksanakan pembatalan.
7. Bahwa mengingat pula fungsi sosial hak atas tanah maka terdapat cukup alasan untuk membatalkan Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep atas nama Poh Niman Hwiewono seluas 1.998 M<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) dan mengembalikan status tanahnya pada statusnya semula menjadi tanah Negara.

**4.2.3. Dasar Hukum Dikeluarkannya Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor: 12-VIII-2000**

Dasar hukum sebagai pertimbangan dikeluarkannya Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor: 12-VIII-2000 adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
5. Keputusan Presiden Nomor 26 tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional
6. Keputusan Presiden Nomor 154 tahun 1999 tentang Perubahan Keputusan Presiden Nomor 26 tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
8. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan



dan Tata Cara Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

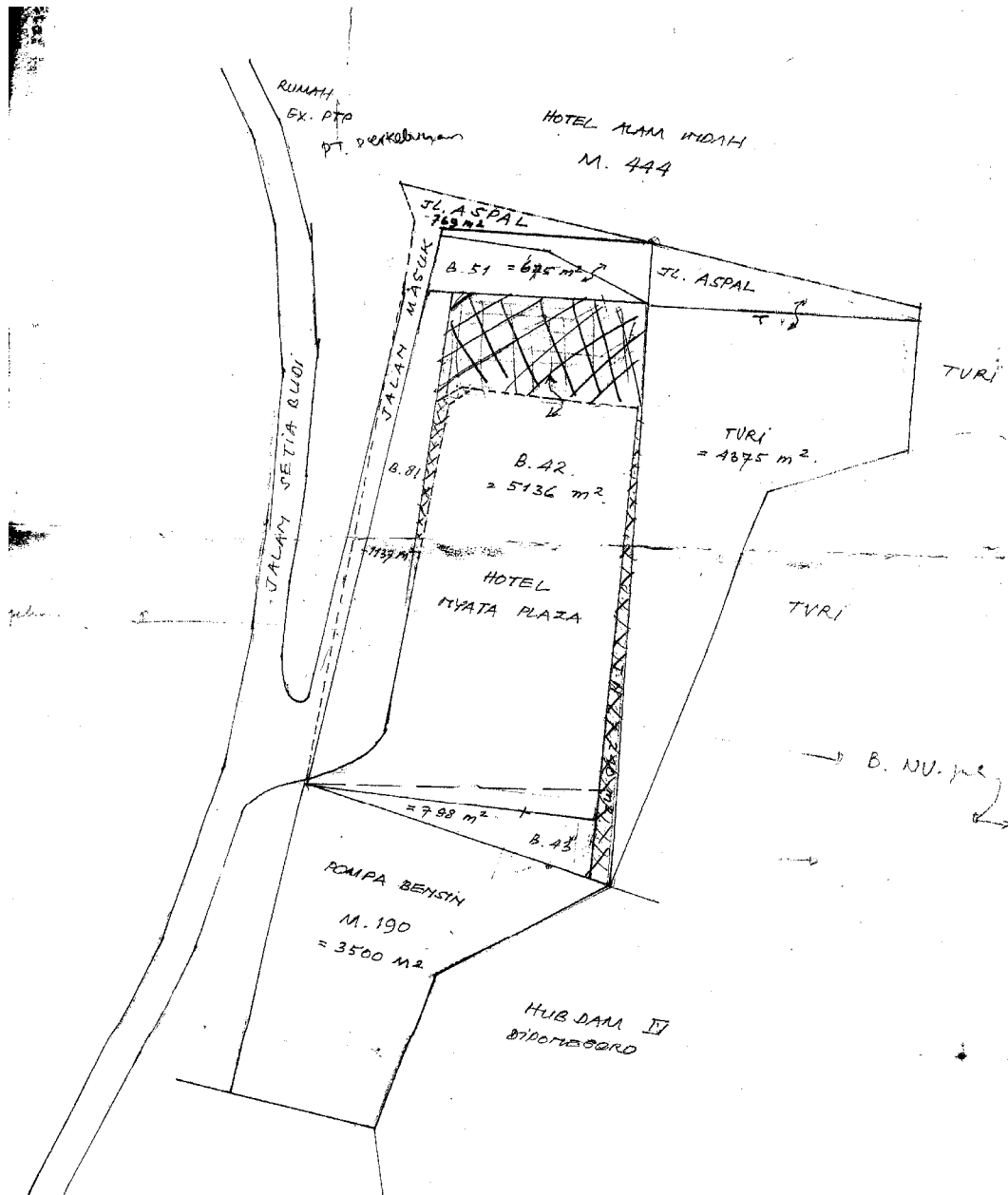
9. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan
10. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 tahun 1999.
11. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2000.

Gambar peta lokasi yang menjadi obyek Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep sebelum dibatalkan dan sesudah dibatalkan dapat dilihat pada gambar 1 dan gambar 2 dibawah ini:

#### **Gambar 1**

**Gambar sebelum dikeluarkannya Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang nomor 520.1/4134/99/1/200/1999 tanggal 19 Agustus 1999**

**Perbandingan 1 :1000**



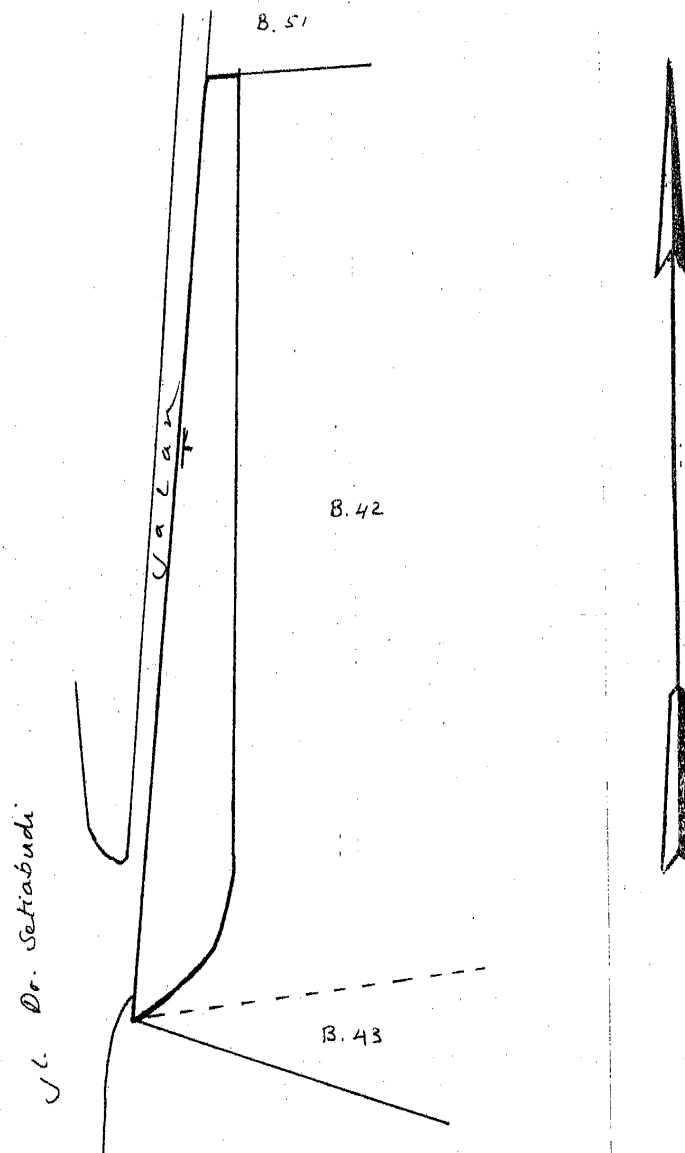
Sumber : Surat Ukur Nomor 312/Ngesrep/1999, Tahun 1999.

**Gambar 2**

**Gambar setelah dikeluarkannya Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang nomor 520.1/4134/99/1/200/1999 tanggal 19 Agustus 1999 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada**

**Poh Niman Hwiewono atas sebidang tanah di Kelurahan Ngesrep,  
Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Dati II Semarang**

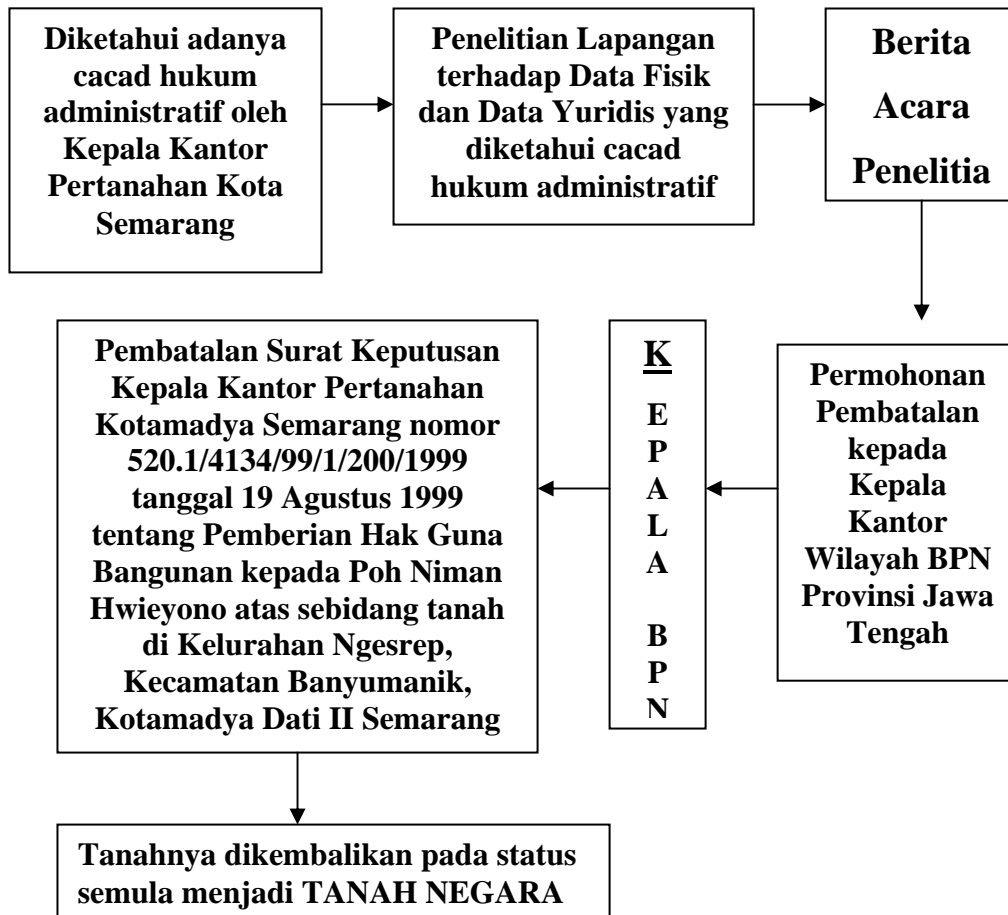
Perbandingan 1 : 1.000



**Sumber : Berita Acara Penelitian, Tahun 2000**

Adapun bagan alur Pembatalan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep dapat dilihat dalam bagan I, dibawah ini :

**Bagan Pembatalan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep atas nama Poh Niman Hwiyono sebagai berikut :**



**Sumber : Kantor Pertanahan Kota Semarang, Tahun 2000**

#### **4.2.4. Pelaksanaan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor: 12-VIII-2000**

Sebagai tindak lanjut atas dikeluarkannya Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor: 12-VIII-2000 dan untuk memenuhi Diktum Kedua huruf b dari Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 13 Juli 2000 nomor: 12-VIII-2000 tentang Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang nomor 520.1/4134/99/1/200/1999 tanggal 19 Agustus 1999 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Poh Niman Hwiyono atas sebidang tanah di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Dati II Semarang yaitu memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk menarik kembali dari peredaran sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep, maka pada tanggal 20 Juli 2000 Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang menyampaikan surat pemberitahuan mengenai Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 13 Juli 2000 nomor: 12-VIII-2000 kepada Poh Niman Hwiyono (Hotel Nyata Plaza) yang berkedudukan di Jalan Moch Suyudi Nomor 52 Semarang, yang isinya meminta kesediaan Poh Niman Hwiyono untuk menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep guna dimatikan, kemudian mempersilahkan kepada Poh Niman Hwiyono untuk mengajukan kembali permohonan hak atas tanah Negara yang secara nyata dikuasai sesuai peraturan perundangan yang berlaku dan apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal surat pemberitahuan

Poh Niman Hwiyono tidak menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep, maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang akan menempuh pengumuman di surat kabar harian yang beredar secara umum di Kota Semarang sesuai dengan Diktum Kedua huruf b dari Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 13 Juli 2000 nomor: 12-VIII-2000.

Ternyata setelah 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal surat pemberitahuan mengenai Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor: 12-VIII-2000, Poh Niman Hwiyono tidak menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep, maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang akan menempuh pengumuman di harian Suara Merdeka pada tanggal 31 Juli 2000 yang isinya:

“Bahwa untuk memenuhi Diktum Kedua huruf b dari Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 13 Juli 2000 nomor: 12-VIII-2000 tentang Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang nomor 520.1/4134/99/1/200/1999 tanggal 19 Agustus 1999 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Saudara Poh Niman Hwiyono atas sebidang tanah di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Dati II Semarang seluas 1.998 M<sup>2</sup> yang telah didaftarkan sehingga terbit sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep tercatat atas nama Poh Niman Hwiyono, maka

kami umumkan bahwa sertipikat tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah”.

Dengan adanya pengumuman di Harian Suara Merdeka pada tanggal 31 Juli 2000 tersebut, maka sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep tercatat atas nama Poh Niman Hwiewono tersebut telah dimatikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, sehingga Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep tercatat atas nama Poh Niman Hwiewono tersebut sudah dinyatakan tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah.

#### **4.2. Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah yang Cacat Hukum Administratif**

Permohonan hak merupakan salah satu cara memperoleh hak atas tanah. Hak atas tanah yang diperoleh dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan hak-hak lain yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria. Guna memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka diadakanlah pendaftaran tanah.

Produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah berupa sertipikat hak atas tanah, sebagai alat bukti yang kuat. Kekuatan berlakunya sertipikat telah ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni sertipikat merupakan 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 sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Sertipikat Hak Atas Tanah yang cacad hukum administratif adalah sertipikat Hak Atas Tanah yang mengandung kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subyek hak, kesalahan obyek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis atau data data fisik tidak benar; atau kesalahan lainnya yang bersifat administratif (Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999).

Cacad hukum administratif maksudnya bahwa data tersebut betul-betul melanggar administrasi, jika seseorang atau badan hukum tersebut tetap bertahan (tidak mau direvisi atau dibetulkan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional), maka perlu pembatalan hak atas tanah. Jika seseorang atau badan hukum tersebut tidak mau dibatalkan (secara sukarela), sedangkan ada pihak lain yang merasa dirugikan dengan penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah yang mengandung cacad hukum tersebut, maka pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat menggugat atau mohon pembatalan hak atas tanah lewat Peradilan Tata Usaha Negara, maka tanahnya akan dikembalikan statusnya semula.<sup>31</sup>

Sertipikat Hak Atas Tanah yang Cacad Hukum Administratif jelas membawa ketidakpastian hukum bagi pemegang hak-hak atas tanah yang sangat tidak diharapkan dalam pendaftaran tanah di Indonesia.

---

<sup>31</sup> *Wawancara* dengan Eko Jauhari selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, tanggal 12 Juni 2007



Seperti kasus penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep atas nama Poh Niman Hwieyono (Hotel Nyata Plaza) pada tanggal 19 Agustus 1999, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang Nomor 520.1/4134/99/1/200/1999, yang ternyata mengandung cacad hukum administratif.

Atas inisiatif dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang mengajukan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 81/Kelurahan Ngesrep, yang kemudian Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor: 12-VIII-2000 tentang Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang nomor 520.1/4134/99/1/200/1999 tanggal 19 Agustus 1999 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Poh Niman Hwieyono atas sebidang tanah di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Dati II Semarang.

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang haknya, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum harus diterima sebagai data yang benar selama data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang ada di Kantor Pertanahan. Namun pada kenyataan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep ternyata terdapat cacad hukum administrasi bahwa terdapat adanya ketidakbenaran data fisik sebagaimana dalam surat ukur. Sehingga, sertipikat Hak Guna

Bangunan Nomor 81/Ngesrep dibatalkan karena ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahan sertipikat tersebut, karena ada cacad hukum administratif atas penerbitannya. (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Dalam hal ini, pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep (Poh Niman Hwiewono) tidak mendapat perlindungan hukum karena sertipikatnya dibatalkan. Akan tetapi bekas pemegang hak diberikan kesempatan untuk mengajukan kembali permohonan hak atas tanah Negara yang secara nyata dikuasai sesuai peraturan perundangan yang berlaku, sesuai dengan administrasi yang benar dengan data fisik dan data yuridis yang benar (sebagaimana isi Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor: 12-VIII-2000 Diktum “Ketiga” yaitu : Mempersilahkan kepada Poh Niman Hwiewono untuk mengajukan kembali permohonan hak atas tanah Negara yang secara nyata dikuasai sesuai peraturan perundangan yang berlaku). Mengingat bahwa perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Dasar pembatalan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep yang mengandung cacad hukum administratif tersebut karena adanya keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor: 12-VIII-2000 dan bukan mengenai keabsahan kepemilikan Hak atas Tanah berarti secara keperdataan sebagian tanah

dalam sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep tersebut masih milik Poh Niman Hwieyono. Hal ini dikarenakan Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep hanya menumpang sebagian pada Hak Guna Bangunan Nomor 42/Ngesrep yang juga milik dari Poh Niman Hwieyono (Hotel Nyata Plaza).<sup>32</sup>

Selain itu, jika pemegang hak sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep tersebut, merasa tidak puas dengan Keputusan Pembatalan Hak atas Tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional, maka pemegang haknya, masih dapat diajukan gugatan secara bersamaan melalui Peradilan Tata Usaha Negara atau Peradilan Umum

Pembatalan sertipikat hak atas tanah juga merupakan dampak dari sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang masih didominasi karakteristik publikasi negatif, maksudnya negara tidak menjamin kebenaran data yang terdaftar di dalam daftar umum Pendaftaran Tanah. Artinya Sertipikat tanah yang dipunyai seseorang belum menunjukkan orang tersebut sebagai pemegang hak yang sebenarnya, karena sertipikat hak atas tanah setiap waktu dapat dibatalkan apabila ternyata ada pihak lain yang dapat membuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik yang sebenarnya. Dalam prakteknya untuk terjadinya suatu hak atas tanah harus tetap melalui peraturan perundang-undangan yang ditentukan, namun masih banyak terjadi kekeliruan-kekeliruan yang berakibat dibatalkannya hak atas tanah tersebut. Hal ini berbeda dengan sistem publikasi positif, yaitu tanda bukti

---

<sup>32</sup> *Wawancara* dengan Eko Jauhari selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, tanggal 12 Juni 2007.

hak seseorang atas tanah adalah mutlak dan tidak dapat diganggu gugat. Apabila ternyata terdapat bukti yang cacad, menunjukkan cacad hukum dari perolehan hak tersebut, maka ia tidak dapat menuntut pembatalan, kecuali tuntutan pembayaran ganti kerugian.

Faktor-faktor penyebab terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah yang Cacad Hukum Administratif di Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah sebagai berikut.<sup>33</sup>

#### 1. Faktor Internal

Penyebab terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah yang Cacad Hukum Administratif adalah karena peta pendaftaran tanah yang belum lengkap dan administrasi pertanahan yang belum tertib. Hal ini diakibatkan karena adanya pemekaran wilayah, yang berakibat pula terjadinya perubahan-perubahan batas-batas wilayah.

Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah. Sedangkan Administrasi Pertanahan adalah keseluruhan proses dan informasi mengenai tanah secara efektif yang menaruh perhatian pada kepemilikan, nilai dan penggunaan tanah.

Untuk mencegah terjadinya Sertipikat Hak Atas Tanah yang Cacad Hukum Administratif tidak ada jalan lain harus mengoptimalkan administrasi pertanahan dan pembuatan peta pendaftaran tanah. Dengan adanya peta pendaftaran tanah dan administrasi pertanahan yang baik

---

<sup>33</sup> Wawancara dengan Eko Jauhari selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, tanggal 12 Juni 2007.

kesalahan letak dan batas dapat diketahui sedini mungkin, sehingga terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah yang Cacad Hukum Administratif dapat segera dilakukan pembatalan.

## 2. Faktor Eksternal

Penyebab terbitnya Sertipikat Hak Atas Tanah yang Cacad Hukum Administratif adalah adanya itikad tidak baik dari Pemohon sewaktu dilakukan pengukuran atau penelitian di lapangan, di mana Pemohon dengan sengaja menunjukkan letak tanah dan batas-batas tanah yang salah. Padahal tugas Badan Pertanahan Nasional hanya melakukan pengukuran berdasarkan penentuan batas-batas yang ditunjuk oleh pemohon atau pemilik tanah dengan persetujuan dari para tetangga yang berbatasan dengan pemohon atau pemilik tanah (*contradictoire delimitatie*). Dengan adanya persetujuan tetangga yang berbatasan dalam penentuan batas-batas yang ditunjuk oleh pemohon (*contradictoire delimitatie*), maka dapat menghindari sengketa batas dalam penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah.

Upaya hukum dari pemegang sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep yang dibatalkan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor: 12-VIII-2000 karena terdapat cacad hukum administrasi yaitu kesalahan penunjukkan batas, sehingga berakibat tumpang tindih sebagian adalah mengajukan permohonan Hak atas Tanah Negara yang secara nyata dikuasi sesuai

peraturan perundang-undangan yang berlaku sebab telah dinyatakan status tanahnya menjadi tanah Negara.

Dalam hal ini, Poh Niman Hwiyono sudah memenuhi ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 yaitu bahwa dalam mengajukan permohonan hak atas Tanah Negara, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data fisik dan data yuridis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun, hingga saat ini Poh Niman Hwiyono belum mengajukan permohonan hak barunya terhadap tanah yang sebenarnya yang sesuai dengan administrasi yang benar, yaitu data fisik dan data yuridis yang benar.

Pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep yaitu Poh Niman Hwiyono, merasa tidak puas atas diterbitkannya Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor: 12-VIII-2000 tanggal 13 Juli 2000 tentang Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang nomor 520.1/4134/99/1/200/1999 tanggal 19 Agustus 1999 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Poh Niman Hwiyono atas sebidang tanah di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Dati II Semarang, maka Poh Niman Hwiyono mengajukan gugatannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang. Dalam gugatannya tersebut Poh Niman Hwiyono sebagai Penggugat, sedangkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro 23 sebagai Tergugat 1 dan Kepala Kantor Wilayah Badan

Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah, berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro 34C sebagai Tergugat 2.

Atas gugatannya tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang mengeluarkan putusannya pada tanggal 17 Oktober 2000, nomor 42/G/TUN/2000/PTUN SMG, yang amar putusannya: menerima esepsi Tergugat dan menolak gugatan Penggugat. Penolakan gugatan Penggugat tersebut dengan alasan bahwa kewenangan yang mengadili perkara ini ada pada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta, karena Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor: 12-VIII-2000 tanggal 13 Juli 2000 tentang Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang nomor 520.1/4134/99/1/200/1999 tanggal 19 Agustus 1999 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Poh Niman Hwiewono atas sebidang tanah di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Dati II Semarang diterbitkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta.

Atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang, Poh Niman Hwiewono mengajukan banding, namun Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang mengajukan permohonan pencabutan permohonan banding kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang.

Kemudian Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang tersebut mengabulkan permohonan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan mengeluarkan Surat Penetapan Pencabutan Permohonan Banding tertanggal 16 Nopember 2000 Nomor 42/Pen.K/2000/PTUN SMG,

dan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang atas perintah Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang yang berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro 23 sebagai Tergugat 1 mengenai isi penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang tertanggal 16 Nopember 2000 Nomor 42/Pen.K/2000/PTUN SMG, yang amarnya berbunyi sebagai berikut : “menetapkan :

- 1) Mengabulkan pencabutan permohonan banding,
- 2) Memerintahkan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang untuk mencoret permohonan banding perkara Nomor 42/Pen.K/2000/PTUN SMG tanggal 17 Oktober 2000 dari register banding,
- 3) Menyatakan bahwa biaya banding sampai dengan perkara tersebut dicabut dibebankan kepada Penggugat/Pembanding sebesar Rp. 21.000,00 (Dua puluh satu ribu rupiah).”

Dengan dikeluarkannya Surat Penetapan Pencabutan Permohonan Banding tertanggal 16 Nopember 2000 Nomor 42/Pen.K/2000/PTUN SMG, oleh Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Semarang, pihak bekas pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 81/Ngesrep yaitu Poh Niman Hwiyono, mengajukan gugatannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta dengan Tergugat adalah Badan Pertanahan Nasional Jakarta Pusat, mengingat yang menerbitkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 13 Juli 2000 nomor: 12-VIII-2000 tentang



Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang nomor 520.1/4134/99/1/200/1999 tanggal 19 Agustus 1999 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Poh Niman Hwieyono atas sebidang tanah di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang adalah Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta.

## **BAB V**

## **PENUTUP**

## 5.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan analisa yang dilakukan dalam Bab IV, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Penyelesaian hukum terhadap penerbitan sertipikat Hak Atas Tanah yang cacad hukum administratif di Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah Pembatalan Hak Atas Tanah. Pembatalan Hak Atas Tanah tersebut dapat dilakukan dengan cara :

- a) adanya permohonan.
- b) tanpa ada permohonan atau atas inisiatif dari pejabat yang berwenang.
- c) melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Yang dimaksud dengan Sertipikat yang cacad hukum administratif dalam penelitian adalah sertipikat yang mengandung kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subyek hak, kesalahan obyek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis atau data data fisik tidak benar; atau kesalahan lainnya yang bersifat administratif

2. Perlindungan hukum bagi Pemegang sertipikat yang dinyatakan Cacad Hukum Administratif adalah tidak mendapat perlindungan hukum karena sertipikatnya dibatalkan. Upaya hukum dari pemegang sertipikat yang dinyatakan Cacad Hukum Administratif (sertipikatnya yang dibatalkan) adalah mengajukan permohonan Hak atas Tanah Negara

yang secara nyata dikuasai sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **5.2. Saran**

Saran dari Penulis untuk menanggulangi Sertipikat Hak Atas Tanah yang Cacad Hukum Administratif antara lain :

1. Hendaknya ada peta pendaftaran yang lengkap dan administrasi pertanahan yang tertib di setiap Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sehingga adanya Cacad Hukum Administratif seperti kesalahan letak dan batas dapat diketahui sedini mungkin
2. Hendaknya ada itikad baik dari pemohon dalam hal penunjukan letak dan batas, sehingga tidak akan ada Cacad Hukum Administratif dalam penerbitan sertipikat karena kesalahan luas maupun terdapat tumpang tindih (*overlap*).
3. Diharapkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengadakan pembinaan dan pelatihan terhadap karyawannya agar tidak terjadi penerbitan sertipikat yang Cacad Hukum Administratif, misalnya kesalahan prosedur dan kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Abdurrahman, 1983, *Beberapa Aspek Hukum Agraria*, Alumni, Bandung.
- Amiruddin dan Asikin, H Zainal, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Arikunto, Suharsimi, 2002, *Prosedur Penelitian – Suatu Pendekatan Praktek*, PT Rineka Cipta, Jakarta.
- Chandra, S, 2005, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah (Persyaratan Permohonanan di Kantor Pertanahan)*, PT Grasindo, Jakarta.
- Chomzah, H. Ali Achmad, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II Sertipikat dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2003, *Hukum-Hukum Pertanahan Seri III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri IV Pengadaan Tanah untuk Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Effendi, Bachtiar, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 1982, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung.
- Hadi, Sutrisno, 1993, *Metodologi Research Jilid 1*, Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta.
- Harsono, Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

\_\_\_\_\_, 2004, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah)*, Djambatan, Jakarta

Hermit, Herman, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Mandar Maju, Bandung.

Herawaty, Siti Rahma Mary dan Setiadi, Dody, 2005, *Memahami Hak Atas Tanah Dalam Praktek Advokasi*, CakraBooks, Surakarta.

Kartasapoetra, G, dkk 1985, *Hukum Tanah-Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta.

Kartono, Kartini, 1986, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Alumni, Bandung.

Murad, Rusmadi, 1991, *Penyelesaian Hak Atas Tanah*, Alumni, Bandung.

Parlindungan, AP, 1996, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung.

Perangin, Effendi, 1996, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta.

Prakoso, Djoko dan Purwanto, Budiman Adi, 1985, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Pranjoto, Eddy, 2006, *Antinomi Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara dan Badan Pertanahan Nasional*, CV Utomo, Bandung.

Saleh, K. Wantjik, 1985, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Sarjita dan Menggala, Hasan Basri Nata, 2005, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Tugujogjapustaka, Yogyakarta.

Sarjita, 2005, *Teknik Dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertahanan*, Tugujogjapustaka, Yogyakarta.

Soemitro, Ronny Hanitijo, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

\_\_\_\_\_, 1999/2000, *Makalah Pelatihan Metodologi Ilmu Sosial*, Undip, Semarang.

Sogiono, 2001, *Metode Penelitian Administrasi*, Penerbit Alfabeta, Bandung.

Sutedi, Adrian, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, BP. Cipta Jaya, Jakarta.

Wargakusumah, Hasan, dkk, 2001, *Hukum Agraria I*, PT. Prehallindo, Jakarta.

#### **b. Internet**

[www.BPN-Jateng.net](http://www.BPN-Jateng.net), “*Penanganan Sengketa Pertanahan-Strategi Penanganan Sengketa Pertanahan*”.

[www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com), “*Properti Sengketa Kepemilikan Tanah*”.

#### **c. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Tata Cara Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 12-VIII-2000 tentang Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Semarang nomor 520.1/4134/99/1/200/1999 tanggal 19 Agustus 1999 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Poh Niman Hwiyono atas sebidang tanah di Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kotamadya Dati II Semarang.