

**PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI KOTA  
MAGELANG**

**SKRIPSI**



Oleh

**FAUZANNATUL LAILA**

**NPM : 13.0201.0041**

**BAGIAN : HUKUM PERDATA**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG**

**2017**

**PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI KOTA  
MAGELANG**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir Dan Syarat Memperoleh Gelar Sarjana  
Hukum Strata Satu ( S – 1 ) Program Studi Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Magelang

**Oleh**

**FAUZANNATUL LAILA**

**NPM : 13.0201.0041**

**BAGIAN : HUKUM PERDATA**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG**

**2017**

**PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI KOTA  
MAGELANG**

Telah Diperiksa Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing Skripsi Untuk Diajukan  
Ke Hadapan Tim Penguji Pada Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas

Muhammadiyah Magelang

Oleh

**NAMA : FAUZANNATUL LAILA**

**NPM : 13.0201.0041**

**BAGIAN : PERDATA**

Magelang, 2 Agustus 2017

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Magelang



*[Signature]*  
BASRI, SH., Mhum  
NIK : 986900114

Disetujui Oleh,  
Dosen Pembimbing I

*[Signature]*  
NURWATI, SH., MH  
NIK : 875807033

Dosen Pembimbing II

*[Signature]*  
PUJI SULISTYANINGSIH, SH., MH  
NIK : 876205019

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG**

**PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI KOTA  
MAGELANG**

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Pada Ujian Skripsi yang Telah di  
selenggarakan oleh Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Magelang

Pada tanggal, 29 Juli 2017

Magelang, 2 Agustus 2017

Tim Penguji :

1. Nurwati, S.H., M.H  
NIK. 875807033

2. PUJI SULISTYANINGSIH, SH., MH  
NIK : 876205019

3. Mulyadi, S.H., M.H  
NIP. 195402021980121001



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Magelang



BASRI, S.H., M.Hum

NIK : 986900114

## **MOTTO**

**“Janganlah membanggakan dan meyombongkan diri apa-apa yang kita peroleh. turut dan ikutilah ilmu padi makin berisi makin tunduk dan makin bersyukur kepada yang menciptakan kita Allah SWT. ”**

**( HR. Thabrani )**

**“ Dan apa saja nikmat yang ada pada kamu, maka dari Allahlah (datangnya), dan bila kamu ditimpa oleh kemudharatan, maka hanya kepadaNya kamu meminta pertolongan. “**

**( QS. An Nahl : 53 )**

## **PERSEMBAHAN**

Bismillahirohmanirohim

Dengan Rahmat Allah yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang. Dengan ini saya mempersembahkan Karya ini untuk dua orangtua saya Bapak Tri Djoko Minto Nugroho, SE., MM dan Ibu Nur Hikmah, tanpa doa restu dan juga bantuan baik moril maupun materiel yang orangtua saya berikan kepada saya, saya tidak akan sampai pada titik dimana saya berdiri sekarang ini.

Karya ini juga saya persembahkan kepada kedua sodari saya, kakak saya tercinta Resty Wulandari dan adik saya tercinta Putry Nugrahaeny. Semoga kelak saya dan kedua sodari saya kakak saya Resty Wulandari, SE dan adik saya Putry Nugrahaeny dapat membahagiakan kedua orangtua kami, walaupun seberapa banyak yang kami berikan tidak akan membalas apapun yang telah orangtua saya berikan.

Semoga Allah SWT selalu memuliakan dan memudahkan jalan orang-orang yang aku sayangi..

## **KATA PENGANTAR**

Assalamualaikum Wr. Wb

Alhamdulillah, segala puji syukur bagi Allah SWT yang Maha Pengasih dan Penyayang, Sumber segala ilmu pengetahuan, Sumber segala kebenaran, Penabur cahaya ilahi, dengan segala Rahmat-Nya, Shalawat serta salam salam semoga senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, beserta keluarga, para sahabatnya, para pengikutnya yang setia dan istiqomah hingga akhir zaman kelak.

Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat – syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Strata-1 Jurusan Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang. Akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : “ Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kota Magelang. “

Penulis menyadari, dalam penulisan skripsi ini, tetap saja masih banyak kekurangan dan ketidak kesempurnaan. Selain itu, dibalik terselesainya karya ini penulis mendapat bimbingan, bantuan dan dorongan dari berbagai pihak baik yang secara langsung ataupun tidak langsung. Untuk itu, ucapan terimakasih penulis ucapkan kepada :

1. Allah SWT serta Nabi Muhammad SAW, atas segala rahmat serta nikmat-Nya, karena-Nya lah penulis mampu menyelesaikan karya ini.
2. Bapak Basri, SH., MHum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang.

3. Bapak Mulyadi, SH., MH selaku Ketua Jurusan Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang.
4. Ibu Nurwati, SH., MH dan Ibu Puji Sulistyaningsih, SH., MH selaku dosen pembimbing skripsi, yang telah membimbing dan memberikan arahan, dan semangat dalam penulis menulis skripsi, hingga skripsi ini selesai.
5. Ibu Heni Hendrawati, SH., MH selaku Dosen Wali penulis selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang.
6. Bapak dan ibu dosen FH UMMgl, yang telah memberikan bekal kepada saya selama menempuh pendidikan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang.
7. Bapak dan ibu Karyawan FH UMMgl, yang telah banyak membantu dalam memfasilitasi sarana dan prasarana selama berkuliah di FH UMMgl khususnya dalam pembuatan skripsi.
8. BPN Kota magelang yang telah bersedia untuk di wawancara untuk melengkapi data lapangan penulis.
9. Ibu Soraya Isnaini, SH., MKn yang telah bersedia untuk di wawancara untuk melengkapi data lapangan penulis.
10. Khususnya terimakasih saya ucapkan kepada orantua saya, Bapak Tri Djoko Minto Nugroho, SE., MM dan Ibu Nur hikmah, sebagai orang yang paling berjasa dalam hidup saya, yang memperkenalkan dan mengajarkan saya arti kehidupan yang sesungguhnya, doa dan peran mereka sangatlah berarti dalam hidup saya, dan mereka adalah semangatku untuk meraih

gelar Sarjana Hukum, semoga Allah selalu menjaga mereka dan memberikan kehidupan yang berkah untuk mereka.

11. Untuk kakakku Resty Wulandari, SE terimakasih atas doa dan dukungannya secara tidak langsung kakakulah yang menginspirasi untuk terus berjuang menjadi wanita yang kuat dan tak kenal meyerah, dan segera menyelesaikan kuliah dengan baik.
12. Untuk adikku Putry Nugrahaeny, terimakasih atas doa dan dukungannya hingga selesainya skripsi saya.
13. Sahabat seperjuanganku dalam mengerjakan skripsi Dian Arifa Fatimah, saling menyemangati dan memberi dukungan selama mengerjakan skripsi, hingga kita bisa mengangkat toga bersama.
14. Sahabat – sahabatku : Devinda, Triyani, Puput, Diajeng “ Terimakasih wanita wanita pintar yang menginspirasi agar terus belajar dan berusaha menjadi lebih baik “

Seluruh pihak yang tidak tersebut namanya, dan yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini. “ Jazakumullah Khoirun Katsiron “

Akhir kata penulis banyak mengucapkan terima kasih dan semoga skripsi ini banyak bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Walaikumsallam Wr. Wb

Magelang, 2 Agustus 2017

( penulis )  
Fauzannatul laila

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya, adalah mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang:

Nama : FAUZANNATUL LAILA

Tempat/ Tgl Lahir : Magelang, 24 April 1995

NIM : 13.0201.0041

Alamat : JL. Arwana XII RT. 003 RW. 012 Nomer 154 Perumahan  
Puri Tuk Songo, Cacaban, Kota Magelang

Menyatakan hasil penelitian yang berupa skripsi berjudul :

**PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI KOTA  
MAGELANG.**

Adalah benar – benar hasil karya sendiri/ tidak menjiplak dan apabila terbukti saya menjiplak dari hasil karya orang lain, maka skripsi saya tersebut beserta hasilnya dan sekaligus gelar kesarjanaan yang saya peroleh dinyatakan dibatalkan.

Magelang, 2 Agustus 2017

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum  
  
BASRI SH. M.Hum

NIK : 986900114

Yang membuat pernyataan

  
FAUZANNATUL LAILA

NIM. 13.0201.0041

## ABSTRAK

Salah satu bukti kepemilikan tanah bagi setiap warga Negara Indonesia adalah berupa sertifikat tanah. Indonesia menganut system negatif yang berimplikasi masih dapat dilakukan pembatalan oleh pihak bersangkutan apabila dapat dibuktikan kebenaran kepemilikan sertifikat tanah tersebut, meskipun sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, berdasarkan aturan Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk itu dengan dilatar belakangi permasalahan ini maka penulis tergerak untuk menulis skripsi yang berjudul : “ **PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI KOTA MAGELANG** “

Adapun masalahnya adalah sebagai berikut :

1. Apa alasan atau sebab yang dapat menjadi dasar adanya permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah di Kota Magelang ?
2. Bagaimakah Prosedur dari permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah ?
3. Apakah kendala dan solusi dari pembatalan sertifikat hak milik atas tanah tersebut setelah dilaksanakan, dan bagaimanakan solusinya ?

Metode Penelitian yang digunakan dengan menggunakan metode pendekatan penelitian yuridis normatif, yaitu suatu metode pendekatan yang dilakukan dengan cara menggunakan data primer yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan dan data sekunder data yang diperoleh dari bahan kepustakaan. Kedua data tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif yaitu menghasilkan data deskriptif analisis yang dalam menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

Hasil penelitian yang diperoleh bahwa permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomer 3 Tahun 2011 dapat diajukan secara tertulis melalui dua Prosedur, prosedur pembatalan sertifikat melalui BPN dan Prosedur pembatalan sertifikat melalui Pengadilan. Pembatalan dapat dilaksanakan apabila adanya cacat administrasi sesuai dengan Pasal 62 ayat 2 PMNA/ K BPN Nomer 3 Tahun 2011. Penyebab adanya cacat administrasi dalam pembatalan sertifikat adalah kurang tertibnya administrasi di tingkat kelurahan yang membuat adanya permasalahan setelah terbitnya sertifikat hak milik atas tanah tersebut, selain itu ketidak benaran dalam pembuatan akta di notaris juga menjadi penyebab adanya permasalahan setelah terbitnya sertifikat. Prosedur pembatalan sertifikat apabila tidak dapat di selesaikan melalui BPN maka setelah itu baru diajukan melalui Pengadilan. Kendala dalam proses pembatalan sertifikat tersebut adalah apabila sertifikat tersebut menjadi jaminan hutang, sehingga tidak dapat segera di laksanakan pembatalan oleh BPN setelah adanya Putusan dari Pengadilan.

**Kata kunci : Sertifikat, Pembatalan, BPN**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGUJI</b> .....	ii
<b>MOTTO</b> .....	iii
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>SURAT PERNYATAAN</b> .....	viii
<b>ABSTRAK</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>BAB I</b> .....	1
<b>A. LATAR BELAKANG MASALAH</b> .....	1
<b>B. Rumusan Masalah</b> .....	6
<b>C. Tujuan Penelitian</b> .....	7
<b>D. Manfaat Penelitian</b> .....	7
<b>E. Sistematika Penulisan</b> .....	8
<b>BAB II</b> .....	11
<b>A. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah</b> .....	11
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	11
2. Macam – Macam Hak atas Tanah.....	12
3. Hak Milik Atas tanah .....	17
<b>B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah</b> .....	23
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	23
2. Tujuan Pendaftaran tanah.....	24
3. Kegunaan Pendaftaran Tanah.....	25
4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	26
5. Prosedur Pendaftaran Tanah .....	27
<b>C. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat</b> .....	30
1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah.....	30
2. Jenis – jenis Sertifikat.....	33
3. Pembatan Sertifikat .....	36
<b>D. Tinjauan Tentang Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional</b> .....	40
<b>BAB III</b> .....	48

A. Metode Pendekatan .....	48
B. Bahan Penelitian .....	49
C. Spesifikasi Penelitian .....	50
D. Populasi dan Sampel.....	51
E. Alat Penelitian .....	52
F. Metode Analisis Data .....	53
<b>BAB IV.....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
A. Gambaran Umum BPN Kota Magelang.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1. Profil BPN Kota Magelang.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2. Struktur Organisasi BPN Kota Magelang.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
B. Alasan atau sebab yang dapat menjadi dasar adanya permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah di Kota Magelang	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1. Sertifikat Ganda.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2. Sertifikat Asli Tapi Palsu. ....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
C. Prosedur dari permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1. Prosedur Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui BPN.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2. Prosedur Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Pengadilan .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
D. Kendala dan solusi dari pembatalan sertifikat hak milik atas tanah tersebut setelah dilaksanakan.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1. Kendala dari pembatalan sertifikat hak milik atas tanah tersebut setelah dilaksanakan.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2. Solusi dari pembatalan sertifikat hak milik atas tanah tersebut setelah dilaksanakan.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>BAB V .....</b>	<b>54</b>
A. KESIMPULAN .....	54
B. SARAN.....	57
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>59</b>

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG MASALAH**

Tanah merupakan karunia Allah, atas dasar tersebut maka wajib untuk dilestarikan dan bagi yang menguasai hak atas tanah diwajibkan melaksanakan pendaftaran untuk memperoleh alat bukti yang sah, disamping itu juga untuk menghindari permasalahan apabila tidak dimilikinya alat bukti yang sah. Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 selanjutnya menegaskan bahwa “untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah”.<sup>1</sup>

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dan diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA. Sertipikat sebagai surat bukti tanda hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>) *Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*

<sup>2</sup>) *A.P.Parlindungan, Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 2002. Halaman, 32*

Di Indonesia pendaftaran hak atas tanah dengan sistem negatif, yang artinya sertifikat dapat dibatalkan, karena suatu sebab yang membatalkan ( Misalnya dalam prosedur yang tidak memenuhi syarat ).<sup>3</sup> Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah, karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh ketetapan hukum tetap.<sup>4</sup>

BPN atau yang dikenal sebagai Badan Pertanahan Nasional yang merupakan Instansi Pemerintah yang bertugas untuk mengeluarkan suatu Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dan juga turut bertanggung jawab apabila terjadi suatu kesalahan dalam mengeluarkan suatu Sertifikat. Pembatalan suatu Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional disebabkan oleh adanya faktor-faktor yaitu, karena adanya cacat hukum administratif dan karena mengikuti putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Adanya cacat hukum administratif biasanya disebabkan oleh adanya kelalaian dari para pihak ataupun juga petugas kantor BPN yang menangani masalah pembuatan Sertifikat Tanah tersebut, untuk itu proses pengecekan merupakan hal yang sangat penting pada saat pembuatan suatu Sertifikat dan diperlukan adanya sanksi yang tegas bagi para pihak yang terkait

---

<sup>3</sup>) Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika 2007, hlm 12

<sup>4</sup>) Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 Tentang Pendaftaran Tanah

didalamnya. Dan dalam hal mengikuti putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, didalamnya suatu proses pembuktian menjadi hal yang sangat penting untuk dapat melindungi pemilik tanah yang sebenarnya dan sepenuhnya menjadi tanggung jawab serta kewenangan hakim untuk memutuskan suatu sengketa yang telah masuk dan diselesaikan dalam proses pengadilan, yang mana putusan tersebut sifatnya mengikat para pihak yang terkait didalamnya.<sup>5</sup>

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 mendefinisikan: “*pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.*”

Tidak sedikit korban yang jatuh karena mempersoalkan atau mempertahankan sertifikat atas beberapa persegi tanah saja. Dari tahun ke tahun, jumlah kasus di bidang pertanahan di Indonesia terus meningkat. Dalam kurun dua tahun saja, jumlah kasus tanah yang dilaporkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia meningkat lima ribu kasus.<sup>6</sup> Salah satu kasus yang sering terjadi dalam kasus pembatalan sertifikat diantaranya pembatalan sertifikat karena cacat administrasi, Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 menjelaskan yang

---

<sup>5</sup>) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

<sup>6</sup>) [Realmacman.wordpress.com/2016](http://realmacman.wordpress.com/2016)

dimaksud dengan cacat hukum administratif antara lain dikarenakan, kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan, kesalahan subyek hak, kesalahan objek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis atau data fisik tidak benar, atau kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.<sup>7</sup>

Kasus pembatalan sertifikat yang juga sering terjadi lainnya didalam masyarakat, ada beberapa kemungkinan antara lain yaitu 1) Dua atau lebih sertipikatnya asli tapi salah satunya asli tapi palsu. Artinya keduanya mempunyai salinan atau arsip di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Hal ini Terjadi karena suatu bidang tanah sudah bersertipikat akan tetapi di daftarkan lagi pada Kantor Pertanahan, jadi keduanya memang asli produk BPN akan tetapi obyek atau bidang tanahnya sama baik letak, posisi maupun luasnya. 2) Dua sertipikat atau lebih tersebut yang merupakan sertifikat ganda tersebut sertifikat tersebut palsu artinya kedua sertipikat tersebut tidak terdapat salinannya di Kantor Pertanahan atau BPN atau tidak ada arsipnya. 3) Salah satu atau lebih sertipikat tersebut merupakan bagian dari sertifikat pada masyarakat, Salah satu atau lebih sertipikat tersebut merupakan bagian dari sertipikat yang lain. Hal ini terjadi karena bidang tanah yang didaftarkan seharusnya didaftarkan melalui proses pemecahan sertipikat induknya, atau sebaliknya penerbitan sertipikat yang satu harusnya merupakan penggabungan dari beberapa sertipikat yang lain. 4) Overlapping (tumpang tindih) yaitu ada dua atau lebih sertipikat yang tumpang tindih satu dengan lainnya sehingga

---

<sup>7</sup>)Sutedi, Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014. Hlm. 72 -73

bagian yang tumpang tindih tersebut merupakan sertipikat ganda. Karena sebagian tanahnya termasuk dalam sertipikat yang lain. Jika ditelaah, sertipikat kedua yang terbit dalam sertipikat ganda jelas terbit tidak sesuai dengan prosedur karena prosedur yang benar adalah tidak diperbolehkan sebuah sertipikat diterbitkan di atas tanah yang telah dilekati oleh hak.

Contoh kasus nyata yang terjadi di Kota Magelang adalah sebidang tanah yang ternyata tanah tersebut memiliki sertifikat tumpang tindih, tanah tersebut merupakan tanah warisan, kemudian tanah tersebut sebagian dibeli oleh seseorang, namun ternyata tanah tersebut sebagian telah beralih kepemilikan karena pembagian warisan, dan ternyata sertifikat tanah tersebut masih berinduk pada sertifikat sebelumnya, padahal tanah tersebut berencana akan dijual kembali namun karena sertifikat bermasalah sehingga penjualan tanah tersebut menjadi bermasalah. Kasus yang lain adalah kepemilikan sertifikat ganda, ada dua sertipikat dan sertifikat tersebut asli tapi salah satunya asli tapi palsu. Dua sertifikat yang dimiliki adalah sama atas kepemilikan sebidang tanah atas objek atau bidang tanah yang sama baik letak maupun posisi dan juga luas tanah tersebut, dan dua sertifikat tersebut sama, keduanya memang asli produk BPN keduanya mempunyai salinan atau arsip di Kantor Pertanahan.

Kurangnya transparansi dalam hal penguasaan dan pemilikan sertifikat tanah disebabkan oleh terbatasnya data dan informasi penguasaan dan pemilikan tanah, serta kurang transparannya informasi yang tersedia di masyarakat merupakan salah satu penyebab timbulnya sengketa-sengketa

tanah. Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan dari yang berkepentingan atau Pejabat yang berwenang tanpa permohonan.<sup>8</sup>

Sertipikat ganda hanya merupakan contoh bentuk kesalahan administrasi cacat hukum administrasi, kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah, kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan hak dan/atau sertipikat pengganti, dan kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam rangka menyusun skripsi dengan judul : **PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI KOTA MAGELANG.**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka hal-hal yang menjadi fokus dalam kegiatan penelitian ini dirumuskan dalam permasalahan sebagai berikut:

1. Apa alasan atau sebab yang dapat menjadi dasar adanya permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah di Kota Magelang ?
2. Bagaimakah Prosedur dari permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah ?
3. Apakah kendala dan solusi dari pembatalan sertifikat hak milik atas tanah tersebut setelah dilaksanakan, dan bagaimanakan solusinya ?

---

<sup>8</sup> ) Syamsul Bahri, 2006, *Hukum Agraria Indonesia Dulu dan Kini*, Penerbit Fakultas Hukum dan Pengetahuan Masyarakat, Universitas Andalas, Padang, halaman 12.

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui alasan atau sebab dari adanya permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah di Kota Magelang
2. Untuk mengetahui prosedur dari permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah di Kota Magelang.
3. Untuk mengetahui kendala dari permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah dan solusi dari setelah di laksanakannya pembatalan sertifikat hak milik atas tanah di Kota Magelang.

### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang menjadi kajian penelitian ini dan tujuan yang ingin dicapai maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi Penulis

Kegunaan penelitian ini bagi penulis adalah berguna untuk menambah wawasan pengetahuan tentang pembatalan sertifikat hak milik atas tanah di Kota Magelang, apakah prosedurnya sudah sesuai dengan undang undang dan apa kendala dan solusi apabila dilaksanakannya pembatalan sertifikat hak milik atas tanah di Kota Magelang Tersebut.

2. Bagi Masyarakat

Dengan diadakan penelitian ini, diharapkan masyarakat, khususnya masyarakat pada umumnya khususnya yang memiliki tanah, memiliki

pengetahuan tentang sertifikat hak milik atas tanah yang sesuai dengan Undang – undang, dan apabila terjadi kasus atau sengketa tentang sertifikat tanah masyarakat akan mengerti bagaimana prosedur dari permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah khususnya di Kota Magelang, dengan begitu masyarakat akan bisa mengambil langkah apabila terjadi masalah dan bisa di selesaikan sesuai dengan prosedur yang sudah ada, sehingga masyarakat akan memiliki pengetahuan dan ikut mensukseskan pembangunan dalam bidang agraria. Diharapkan dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan kajian hukum agraria.

### 3. Bagi Akademisi

Penelitian ini di harapkan dapat menambah ilmu pengetahuan bagi akademisi di bidang hukum keperdataan khususnya bidang agraria dan hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi dokumen akademik yang berguna untuk dijadikan acuan.

## **E. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dibagi 5 ( lima ) bab, dimana pada masing – masing bab dibagi dalam sub-sub bab dan hal tersebut akan disesuaikan dengan keperluan dan agar mempermudah pembacaan dalam memahami hubungan antara bab 1 dan bab lainnya :

**BAB I PENDAHULUAN :** Pada bab ini berisi tentang alasan pemilihan judul, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA :** Pada bab ini berisi tinjauan umum tentang hak milik atas tanah, yang meliputi pengertian hak atas tanah, macam – macam hak atas tanah, pengertian hak milik, subyek hak milik, obyek hak milik, terjadinya hak milik. Tinjauan umum tentang pendaftaran tanah, yang meliputi pengertian pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, kegunaan pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah, prosedur pendaftaran tanah. Tinjauan umum tentang sertifikat, yang meliputi pengertian sertifikat hak atas tanah, jenis – jenis sertifikat, pembatalan sertifikat, alasan pembatalan sertifikat dan tinjauan tentang tugas dan fungsi dari BPN.

**BAB III METODE PENELITIAN :** Pada Bab ini berisi mengenai tata cara dalam melakukan penelitian, metode yang digunakan dalam penelitian diantaranya metode pendekatan, data penelitian, spesifikasi penelitian, populasi dan sampel, alat penelitian, dan metode analisis data.

**BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN :** Pada bab ini hasil penelitian dan pembahasan, dijelaskan mengenai hasil penelitian beserta pembahasannya, merupakan laporan hasil penelitian dan pembahasan hasil penelitian tentang apa yang tertulis dalam rumusan masalah merupakan

pemecahan masalah atas pertama, alasan atau sebab yang dapat menjadi dasar adanya permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah di Kota Magelang, kedua Prosedur dari permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah, dan ketiga kendala dan solusi dari pembatalan sertifikat hak milik atas tanah tersebut setelah di laksanakan.

**BAB V PENUTUP** : Pada bab ini, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang diuraikan, serta saran dari penulis mengenai pembatalan sertifikat hak atas tanah di kota magelang.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah**

##### **1. Pengertian Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah menurut Undang – undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria adalah hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi .<sup>9</sup>

Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak–hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam Pasal 53 Undang – undang Pokok Agraria ( UUPA ), antara lain:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai

---

<sup>9)</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hlm 10.

- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

## **2. Macam – Macam Hak atas Tanah**

Pasal 16 ayat (1) menjelaskan bahwa hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) adalah:

### **a. Hak milik**

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 yang menyebutkan bahwa Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak milik ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Terkait dengan siapa yang dapat memperoleh hak milik ini dalam Pasal 21 UUPA dijelaskan bahwa:<sup>10</sup>

- 1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- 2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula

---

<sup>10)</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm 64.

warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.

5) Macam-Macam Hak Atas Tanah Menurut UUPA

#### **b. Hak Guna Usaha**

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Hak guna usah dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain. Hak ini diberikan selama jangka waktu 25 tahun, jika memang

diperlukan khusus bagi Perusahaan dapat berlangsung selama 35 Tahun, jangka waktu yang diberikan untuk perpanjangan hak paling lama adalah 25 Tahun. Dalam Pasal 29 UUPA dijelaskan bahwa yang dapat memiliki hak guna usaha adalah:<sup>11</sup>

- 1) warganegara Indonesia;
- 2) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 3) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

**c. Hak Guna Bangunan.**

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan- bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Jangka waktu

---

<sup>11</sup> Urip Santoso, *op.cit*, hlm 90-91.

tersebut dapat diperpanjang selama 20 Tahun. Hak ini dapat beralih dan dialihkan. Yang dapat memiliki hak guna bangunan adalah:

- 1) warganegara Indonesia;
- 2) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 3) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

**d. Hak Pakai**

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian

dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang. Hak Pakai dapat diberikan dengan cara :

- 1) Selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu;
- 2) Dengan Cuma-Cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun;
- 3) Kemudian, yang dapat memiliki hak pakai ini adalah:
  - a) warga negara Indonesia;
  - b) orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
  - c) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
  - d) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

**e. Hak Sewa**

Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran dapat dilakukan dengan cara kontak atau diangsur. Yang dapat mempunyai hak sewa adalah:

- 1) warga negara Indonesia;

- 2) orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- 3) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 4) badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

### **3. Hak Milik Atas tanah**

Hak Milik yang merupakan salah satu macam hak atas tanah yang dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pengertian Hak Milik berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa :<sup>12</sup>

“Hak milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6”

Hak Milik bersifat turun-menurun maksudnya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang Hak milik atas tanah, tetapi dapat juga dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pewaris meninggal dunia, oleh karena itu Hak Milik jangka waktunya tidak terbatas. Hak Milik bersifat terkuat maksudnya bahwa Hak Milik merupakan induk dari macam hak atas tanah lainnya dan dapat dibebani oleh hak atas tanah lainnya, seperti Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Hak Milik bersifat terpenuh maksudnya Hak Milik menunjuk luas wewenang yang diberikan kepada

---

<sup>12</sup> ) Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

pemegang Hak Milik dalam menggunakan tanahnya baik untuk usaha pertanian maupun untuk mendirikan bangunan.<sup>13</sup>

Hak Milik bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh bukan berarti bahwa Hak Milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Hal ini ini dimaksudkan untuk membedakan Hak Milik dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan kata lain, Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh diantara hak-hak atas tanah lainnya.<sup>14</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUPA, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, sehingga Hak Milik juga mempunyai fungsi sosial, artinya bahwa Hak Milik yang dipunyai subjek hak (pemegang hak) tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi. Fungsi sosial dari Hak Milik harus ada keseimbangan antara kepentingan pemerintah dengan masyarakat.

#### **a. Subyek hak milik**

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUPA, maka yang dapat mempunyai Hak Milik adalah:<sup>15</sup>

- a. Hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik

---

<sup>13</sup> ) Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hlm 10.

<sup>14</sup> ) Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm8-9.

<sup>15</sup> ) Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

- b. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik dan syarat-syaratnya.
- c. Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh Hak Milik karena Pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan tersebut. Jika sesudah jangka waktu itu lampau Hak Milik tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- d. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesia juga memperoleh kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak miik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.”

Berdasarkan ketentuan tersebut maka hanya warga negara Indonesia tunggal yang dapat mempunyai Hak Milik, orang asing tidak diperbolehkan untuk mempunyai Hak Milik. Orang asing dapat mempunyai tanah dengan Hak Pakai yang luasnya terbatas.

## **b. Terjadinya Hak Milik**

Mengenai terjadinya Hak Milik diatur dalam Pasal 22 UUPA<sup>16</sup> menentukan bahwa:

- 1) Terjadinya Hak Milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah Pasal 3 UUPA yang menyatakan:

“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

Ketentuan tersebut berpangkal pada pengakuan adanya hak ulayat dalam hukum agraria sehingga dengan disebutnya hak ulayat dalam UUPA, yang pada hakekatnya berarti pula pengakuan hak itu, maka pada dasarnya hak ulayat itu akan diperhatikan, sepanjang hak tersebut menurut kenyataannya memang masih ada pada masyarakat hukum yang bersangkutan. Kepentingan sesuatu masyarakat hukum harus tunduk pada kepentingan nasional dan Negara sehingga

---

<sup>16</sup> ) Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

pelaksanaan hak ulayat harus sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara.

2) Selain menurut cara sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini Hak Milik

a) Penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Perundang-undangan.

Terjadinya Hak Milik menurut Penetapan Pemerintah maksudnya dengan mengajukan permohonan Hak Milik.

Mengenai syarat-syarat permohonan Hak Milik diatur dalam Pasal 8 ayat (1) 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 yang menyatakan bahwa Hak Milik dapat diberikan kepada:

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:
  - a) Bank Pemerintah
  - b) Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah.

Permohonan Hak Milik atas tanah Negara pada Pasal 9 ayat (2) diajukan secara tertulis yang memuat:

1. Keterangan mengenai permohonan
  - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
  - b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
  - a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
  - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
  - c. Jenis tanah (pertanian/non pertanian)
  - d. Rencana penggunaan tanah;

- e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);
- 3. Lain-lain:
  - a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
  - b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah**

### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa untuk menjamin kepastian hukum diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah R.I. menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah (Pasal 19 UUPA). Adapun peraturan pemerintah sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai ganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>17</sup>

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta

---

<sup>17</sup> A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2000

pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan 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.

## **2. Tujuan Pendaftaran tanah**

Ada 3 (tiga) tujuan pendaftaran tanah , yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan
2. 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 yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Khusus untuk tujuan pendaftaran tanah pertama yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum, meliputi :

- a) Kepastian mengenai subyek hukum hak atas tanah (orang atau badan hukum)
- b) Kepastian mengenai letak, batas, ukuran/luas tanah atau disebut kepastian mengenai obyek hak.

- c) Kepastian hak atas tanah, yakni jenis/macam hak atas tanah yang menjadi landasan hukum antara tanah dengan orang atau badan hukum.

### **3. Kegunaan Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah mempunyai kegunaan ganda, artinya di samping berguna bagi pemegang hak, juga berguna bagi pemerintah.

#### 1. Kegunaan bagi pemegang hak :

- a) Dengan diperolehnya sertifikat hak atas tanah dapat memberikan rasa aman karena kepastian hukum hak atas tanah;
- b) Apabila terjadi peralihan hak atas tanah dapat dengan mudah dilaksanakan;
- c) Dengan adanya sertifikat, lazimnya taksiran harga tanah relatif lebih tinggi dari pada tanah yang belum bersertifikat;
- d) Sertifikat dapat dipakai sebagai jaminan kredit;
- e) Penetapan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak akan keliru.

#### 2. Kegunaan bagi pemerintah :

- a) Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah berarti akan menciptakan terselenggarakannya tertib administrasi di bidang pertanahan, sebab dengan terwujudnya tertib administrasi pertanahan akan memperlancar setiap kegiatan yang menyangkut tanah dalam pembangunan di Indonesia.

- b) Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, merupakan salah satu cara untuk mengatasi setiap keresahan yang menyangkut tanah sebagai sumbernya, seperti pendudukan tanah secara liar, sengketa tanda batas dan lain sebagainya.

#### **4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

Pelaksanaan pendaftaran meliputi kegiatan tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
  - a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik
  - b) Pembuktian hak dan pembukuannya
  - c) Penerbitan sertifikat.
  - d) penyajian data fisik dan data yuridis.
  - e) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
  - a) Pendaftaran peralihan hak dan pembeban hak.
  - b) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang didasarkan pada suatu rencana kerja pemerintah dan dilaksanakan dalam suatu wilayah yang ditetapkan oleh Menteri, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis adalah pendaftaran tanah

yang dilakukan atas permintaan atau permohonan pihak yang berkepentingan.<sup>18</sup>

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka pemerintah berkewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah sedangkan masyarakat (pemegang hak atas tanah) berkewajiban untuk mendaftarkan hak atas tanah tersebut (Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA).

## **5. Prosedur Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah ini dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

### **a. Pendaftaran tanah secara sistematis.**

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri. Karena pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan

---

<sup>18</sup> ) *Adrian Sutedi, ibid, hlm 117-121.*

oleh prakarsa pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh menteri.

Pada pendaftaran tanah secara sistematis, pemegang hak atas tanah, kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan memiliki kewajiban dan tanggung jawab untuk :

1. memasang tanda-tanda batas pada bidang tanahnya sesuai ketentuan yang berlaku.
2. berada dilokasi pada saat panitia adjukasi melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis.
3. menunjukkan batas-batas tanahnya kepada panitia adjukasi.
4. menunjukkan bukti pemilikan atau penguasaan tanahnya kepada panitia adjukasi.
5. memenuhi persyaratan yang ditentukan bagi pemegang hak atau kuasanya atau selaku pihak lain yang berkepentingan.

**b. Pendaftaran tanah secara sporadik.**

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. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Adapun tahapan-tahapan pendaftaran tanah secara sporadik sebagaimana tercantum dalam Permen-Agra/Ka.BPN No. 3/1997 adalah sebagai berikut :

1. penetapan lokasi oleh menteri atas usul kepala kantor wilayah.
2. persiapan kepala kantor pertanahan menyiapkan peta dasar pendaftaran berupa peta dasar yang berbentuk peta garis atau peta foto.
3. pembentukan panitia adjukasi dan satuan tugas. Panitia adjukasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.
4. penyelesaian permohonan yang ada pada saat mulainya pendaftaran tanah secara sistematis
5. penyuluhan wilayah.
6. pengumpulan data fisik.
7. pengumpulan dan penelitian data yuridis.
8. pengumuman data fisik dan data yuridis dan pengesahannya.
9. pegasan konversi, pengakuan hak, dan pemberian hak.
10. pembukuan hak
11. penerbitan sertifikat.
12. penyerahan hasil kegiatan.

### **c. Tahap Tahap Pendaftaran Tanah**

1. Mengajukan Permohonan Ke Badan Pertanahan Nasional
2. Penempatan Batas Oleh Pemegang Hak

3. Penetapan Batas Bidang Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional/Panitia Adjudikasi
4. Pengukuran Dan Pemetaan Dalam Peta Dasar Pendaftaran
5. Pembuatan Daftar Tanah

### **C. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat**

#### **1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah**

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, Sertifikat adalah akta, surat keterangan, surat tanda. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.<sup>19</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat adalah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang – Undang Pokok Agraria 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. Kalau dilihat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> ) *Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Pendaftaran Tanah*

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang entuknya ditetapkan oleh Menteri.<sup>21</sup>

Selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertifikat sebagai akte otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Mengapa sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia

---

<sup>21</sup>) K. Wantjik Saleh, 2003, *Hak Anda Atas Tanah*, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta, halaman 64.

baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi tidak sistem publikasi positif, karena menurut sistem publikasi positif adalah apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak Pihak ketiga (yang beriktikad baik) yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut tidak mendapat perlindungan, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.<sup>22</sup>

Menurut Boedi Harsono, sistem pendaftaran tanah Indonesia ialah sistem publikasi negatif dengan tendens positif. Pengertian negatif adalah keterangan-keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat diubah dan dibetulkan, sedangkan pengertian dengan tendens positif adalah bahwa para petugas pendaftaran tanah tidak bersikap pasif, artinya mereka tidak menerima begitu saja apa yang diajukan dan dikatakan oleh pihak-pihak yang meminta pendaftaran. petugas pelaksana diwajibkan untuk mengadakan pembuktian seperlunya (terhadap hak-hak atas tanah yang didaftar tersebut) untuk mencegah kekeliruan.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup>) Syamsul Bahri, 2006, *Hukum Agraria Indonesia Dulu dan Kini*, Penerbit Fakultas Hukum dan Pengetahuan Masyarakat, Universitas Andalas, Padang, halaman 22.

<sup>23</sup>) Boedi Harsono, 2010, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya, Bagian Pertama, Jilid Pertama*, Penerbit Djambatan, Hakarta, halaman 50.

## **2. Jenis – jenis Sertifikat**

### **a. Sertifikat Hak Milik (SHM)**

Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan jenis sertifikat dengan hak kepemilikan secara penuh atas lahan atau tanah oleh pemegang sertifikat tersebut. Bukti kepemilikan paling kuat atas lahan secara hukum adalah SHM, sehingga tanah yang bersangkutan tidak ada lagi campur tangan ataupun kemungkinan kepemilikan oleh pihak lain. Hak Milik adalah hak yang bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah di mana tanah tersebut masih memiliki fungsi sosial. Hak milik boleh diperjual belikan, dijadikan jaminan atau agunan dan apabila telah diadministrasikan dengan baik, bukti kepemilikan bisa diperoleh sebagai pemilik tanah yang berupa SHM. Status Hak Milik pun tidak ada batasan waktu, berbeda dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Pemilik yang memegang SHM memiliki bukti sah dan kuat atas kepemilikan tanah. Apabila terjadi masalah di kemudian hari, maka nama yang tercantum dalam SHM merupakan pemilik sah secara hukum atas tanah tersebut. SHM dapat dijadikan alat bukti yang kuat untuk digunakan dalam transaksi jual-beli maupun penjaminan kredit di perbankan. Dalam Undang – undang hanya memperbolehkan kepemilikan SHM untuk Warga Negara

Indonesia (WNI), Warga Negara Asing (WNA) tidak diperbolehkan memiliki SHM di Indonesia.

Namun demikian, Hak Milik atas lahan dan bangunan yang dibuktikan oleh SHM masih dapat hilang atau bahkan dicabut apabila:

- 1) Tanah tersebut dimaksudkan untuk kepentingan Negara.
- 2) Penyerahan sukarela oleh pemilik untuk Negara.
- 3) Tanah tersebut bukan dimiliki oleh WNI atau ditelantarkan oleh pemiliknya.

**b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)**

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) merupakan jenis sertifikat di mana pemegang sertifikat hanya dapat memanfaatkan lahan untuk mendirikan bangunan atau keperluan lain dalam kurun waktu tertentu, namun kepemilikan lahannya tetap dipegang oleh Negara. Ada batas waktu tertentu dalam pemanfaatan lahan oleh pemegang SHGB, biasanya antara 20 hingga 30 tahun, tapi dapat diperpanjang bila Negara mengizinkan. Ketika batas waktunya telah tiba, pemegang sertifikat diharuskan mengurus perpanjangan SHGB bila masih ingin memanfaatkan lahan tersebut. Hak Guna merupakan hak atas pemanfaatan atas tanah atau bangunan yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu. Hak Guna dapat digunakan sebagai tanggungan atau jaminan dalam pengajuan pinjaman ke bank dan juga dapat dialihkan. Pemegang

Sertifikat Hak Guna Bangunan harus memberi pemasukan ke kas Negara. Orang asing atau non WNI diperbolehkan memiliki lahan dengan status Hak Guna Bangunan (HGB). Biasanya, lahan dengan status HGB dikelola oleh pihak pengembang (developer) misalnya perumahan, apartemen, atau gedung perkantoran. Ketika seseorang membeli tanah atau bangunan dengan sertifikat berstatus SHGB maka ia tidak memiliki kuasa atas tanah tersebut dan tidak bisa mewariskan kepada keturunannya.

**c. Sertifikat Hak Satuan Rumah Susun (SHSRS)**

SHSRS merupakan kepemilikan seseorang atas rumah vertikal atau rumah susun yang dibangun di atas lahan dengan kepemilikan bersama. Pengaturan terkait kepemilikan bersama dalam satuan rumah susun dipakai guna memberi dasar kedudukan atas benda tak bergerak yang menjadi objek kepemilikan di luar unit seperti taman dan lahan parkir. Selain 3 jenis sertifikat hak atas tanah di atas, terdapat dokumen lain yang bisa dijadikan bukti dalam kepemilikan atas tanah yaitu Girik dan Akta Jual Beli (AJB). Namun kedua dokumen ini status hukumnya tidak sekuat dengan jenis-jenis sertifikat hak atas tanah di atas. Girik dan AJB biasanya hanya bersifat sementara untuk nantinya digunakan dalam mengurus pembuatan Sertifikat Hak Milik (SHM).

### **3. Pembatalan Sertifikat**

#### **1) Pembatalan Hak Atas Tanah**

Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh ketetapan hukum tetap.

Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan: (a) keputusan pemberian hak; (b) sertifikat hak atas tanah; dan (c) keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah. Pembatalan hak atas tanah tersebut diterbitkan karena cacat hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pembatalan hak atas tanah dilakukan dengan keputusan Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan (“Menteri”), dimana Menteri dapat melimpahkan kepada Kepala dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, yakni Kantor Badan Pertanahan Nasional di tingkat Propinsi (“Kantor Wilayah”) atau Pejabat yang ditunjuk.

**a) Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrative**

**Yang dimaksud dengan cacat hukum administratif berdasarkan Pasal 107 Permenang No. 9 Tahun 1999 adalah:**

1. kesalahan prosedur,
2. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan,
3. kesalahan subyek hak,
4. kesalahan objek hak,
5. kesalahan jenis hak,
6. kesalahan perhitungan luas,
7. terdapat tumpang tindih hak atas tanah,
8. data yuridis atau data fisik tidak benar, atau
9. kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena (1) permohonan dari yang berkepentingan atau (2) Pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif melalui permohonan dari yang berkepentingan diajukan langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan, yakni Badan Pertanahan Nasional di tingkat Kabupaten/Kota (“Kantor Pertanahan”). Sedangkan, pembatalan hak atas tanah karena

cacat hukum administratif tanpa melalui permohonan oleh Pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertifikatnya tanpa adanya permohonan.

**b) Pembatalan hak atas tanah karena putusan pengadilan**

Sertifikat tanah adalah merupakan alat bukti hak atas tanah yang kuat dan selama tidak ada alat bukti lain yang dapat membuktikan bahwa kebenaran dari isi Sertifikat itu salah atau tidak benarmaka segala sesuatu yang terdapat didalam isi atau merupakan bagian dari sertifikat tersebut haruslah dianggap benar, akan tetapi pada kenyataannya banyak terjadi kesalahan dalam pembuatan suatu sertifikat. Adalah BPN atau yang dikenal sebagai Badan Pertanahan Nasional yang merupakan Instansi Pemerintah yang bertugas untuk mengeluarkan suatu Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dan juga turut bertanggung jawab apabila terjadi suatu kesalahan dalam mengeluarkan suatu Sertifikat. Pembatalan suatu Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional disebabkan oleh adanya faktor-faktor yaitu, karena adanya cacat hukum administratif dan karena mengikuti putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hokum tetap.

Adanya cacat hukum administratif biasanya disebabkan oleh adanya kelalaian dari para pihak ataupun juga petugas kantor

BPN yang menangani masalah pembuatan Sertifikat Tanah tersebut, untuk itu proses pengecekan merupakan hal yang sangat penting pada saat pembuatan suatu Sertifikat dan diperlukan adanya sanksi yang tegas bagi para pihak yang terkait didalamnya. Dan dalam hal mengikuti putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, didalamnya suatu proses pembuktian menjadi hal yang sangat penting untuk dapat melindungi pemilik tanah yang sebenarnya dan sepenuhnya menjadi tanggung jawab serta kewenangan hakim untuk memutuskan suatu sengketa yang telah masuk dan diselesaikan dalam proses pengadilan, yang mana putusan tersebut sifatnya mengikat para pihak yang terkait didalamnya.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 mendefinisikan: “pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.”

#### **D. Tinjauan Tentang Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional**

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang selanjutnya disingkat BPN RI adalah Lembaga Pemerintah non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden yang mempunyai tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.<sup>24</sup> Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Badan Pertanahan nasional yaitu sebuah lembaga pemerintah non departemen di bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.<sup>25</sup> Peraturan Presiden RI Nomor 10 Tahun 2006 jo Peraturan Pemerintah Nomor 85 Tahun 2012, Pasal 1 ayat (1) dan (2), menjelaskan bahwa : Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga pemerintah non departemen yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada presiden. Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh kepala.

Pasal 3 menjelaskan bahwa, dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi:

1. perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
2. perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;

---

<sup>24</sup>) *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan*

<sup>25</sup>) *Florianus SP Sangun "Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah" visi Media, 2007, halaman 14*

3. koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
4. pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
5. penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
6. pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
7. pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
8. pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
9. penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
10. pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
11. kerja sama dengan lembaga-lembaga lain;
12. penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
13. pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
14. pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;
15. pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
16. penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
17. pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
18. pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;

19. pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
20. pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
21. fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>26</sup>

Menurut Keppres No.174 Tahun 2000, BPN ditugaskan untuk mendampingi menteri dalam negeri dan otonom daerah. Keppres No. 60 tahun 2001 tentang perubahan Keppres No. 178 tahun 2000 menyatakan BPN terdiri atas kepala, wakil kepala, sekretariat utama, 3 deputi, inspektort utama.

Dengan pemberlakuan Keppres No.110 tahun 2004, BPN memiliki wakil kepala. Setelah lahir Undang-undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, dibuatlah Peraturan Presiden No. 10 tahun 2006 tentang BPN. Kewenangan lembaga ini menjadi sentralistik kembali. Tapi ketetapan itu diubah lagi lewat Peraturan Presiden No. 37 tahun 2007, yakni kewenangan pertanahan diserahkan ke daerah.<sup>27</sup>

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN menyelenggarakan fungsi:

1. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional.

---

<sup>26</sup>) Pasal 3 PP Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

<sup>27</sup>) Elza Syarief, menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, Jakarta KPG(Kepustakaan Populer Gramedia), Halaman 142

2. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia.
3. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (land tenureship).
4. Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik.
5. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis.
6. Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia.
7. Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
8. Membangun data base pemilikan dan penguasaan tanah skala besar.
9. Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan Pertanahan yang telah ditetapkan.
10. Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional.
11. Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan Pertanahan.

Dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab di bidang pertanahan, BPN membentuk susunan organisasi sebagai berikut:

1. Kepala mempunyai tugas memimpin Badan Pertanahan Nasional dalam menjalankan Tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup>) *op cit.*. Pasal 5

2. Sekretariat Utama adalah unsur pembantu pimpinan yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada kepala. Secretariat Utama dipimpin oleh secretariat utama. Secretariat Utama mempunyai tugas mengkoordinasikan perencanaan, pembinaan, dan pengendalian terhadap program administrasi dan sumber daya di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.<sup>29</sup>
3. Deputi Bidang Survei, Pengukuran, dan Pemetaan adalah unsure pelaksana sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala.<sup>30</sup> Menyelenggarakan fungsi:
  - a. perumusan kebijakan teknis di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
  - b. pelaksanaan survei dan pemetaan tematik;
  - c. pelaksanaan pengukuran dasar nasional;
  - d. pelaksanaan pemetaan dasar pertanahan.

Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah adalah unsure pelaksana sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di bidang hak tanah dan pendaftaran tanah yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala.<sup>31</sup> Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah menyelenggarakan fungsi :

- a. perumusan kebijakan teknis di bidang hak tanah dan pendaftaran tanah;

---

<sup>29</sup>) *ibid* Pasal 6, 7

<sup>30</sup>) *ibid...* Pasal 9

<sup>31</sup>) *ibid..* Pasal 12

- b. pelaksanaan pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
- c. inventarisasi dan penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah;
- d. pelaksanaan pengadaan tanah untuk keperluan pemerintah, pemerintah daerah, organisasi sosial keagamaan, dan kepentingan umum lainnya;
- e. penetapan batas, pengukuran dan perpetaan bidang tanah serta pembukuan tanah;
- f. pembinaan teknis Pejabat Pembuat Akta Tanah, Surveyor Berlisensi dan Lembaga Penilai Tanah.<sup>32</sup>

Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan adalah unsure pelaksana sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di bidang pengaturan dan penataan pertanahan yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala.<sup>33</sup> menyelenggarakan fungsi :

1. perumusan kebijakan teknis di bidang pengaturan dan penataan pertanahan;
2. penyiapan peruntukan, persediaan, pemeliharaan, dan penggunaan tanah;
3. pelaksanaan pengaturan dan penetapan penguasaan dan pemilikan tanah serta pemanfaatan dan penggunaan tanah;

---

<sup>32</sup>) *ibid*

<sup>33</sup>) *ibid Pasal 15*

4. pelaksanaan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu lainnya.<sup>34</sup>

Deputi Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat adalah unsur pelaksana sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di bidang pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala. menyelenggarakan fungsi<sup>35</sup>:

- a. perumusan kebijakan teknis di bidang pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat;
- b. pelaksanaan pengendalian kebijakan, perencanaan dan program penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
- c. pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- d. evaluasi dan pemantauan penyediaan tanah untuk berbagai kepentingan.

Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan adalah unsur pelaksana sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala<sup>36</sup>. Menyelenggarakan fungsi :

- a. perumusan kebijakan teknis di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan;

---

<sup>34</sup>) *ibid*

<sup>35</sup>) *ibid Pasal 18*

<sup>36</sup>) *ibid Pasal 21*

- b. pengkajian dan pemetaan secara sistematis berbagai masalah, sengketa, dan konflik pertanahan;
- c. penanganan masalah, sengketa dan konflik pertanahan secara hukum dan non hukum;
- d. penanganan perkara pertanahan;
- e. pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah, sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi dan lainnya;
- f. pelaksanaan putusan-putusan lembaga peradilan yang berkaitan dengan pertanahan;
- g. penyiapan pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan
  - a. perundang-undangan yang berlaku.<sup>37</sup>

Inspektorat Utama adalah unsur pengawasan yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala<sup>38</sup>. Menyelenggarakan fungsi :

- a. penyiapan perumusan kebijakan pengawasan fungsional di lingkungan Badan Pertanahan Nasional;
- b. pelaksanaan pengawasan kinerja, keuangan dan pengawasan untuk tujuan tertentu atas petunjuk Kepala Badan Pertanahan Nasional;
- c. pelaksanaan urusan administrasi Inspektorat Utama;
- d. penyusunan laporan hasil pengawasan.<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup>) *Ibid.*

<sup>38</sup>) *Ibid Pasal 24*

<sup>39</sup>) *Ibid.*

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Suatu karya ilmiah dibuat dan disusun bertujuan untuk mencari suatu kebenaran atas suatu permasalahan. Maka penyusunan suatu karya ilmiah memerlukan suatu penelitian dan penelitian itu sendiri tidak akan dapat berhasil sesuai dengan yang diharapkan tanpa ditunjang dengan metode yang tepat dan benar.

Metode penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisa, kecuali itu maka juga diadakan pemeriksaan yang lebih mendalam terhadap fakta hukum tersebut. Untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>40</sup>

#### **A. Metode Pendekatan**

Penelitian hukum ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu metode pendekatan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga penelitian kepustakaan.<sup>41</sup> Penelitian ini memfokuskan pada Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah di Kota Magelang, pertama apa yang menjadi alasan atau sebab yang dapat menjadi alasan adanya permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah di Kota

---

<sup>40</sup>) Soerjono Soekanto, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1998, hlm 43.

<sup>41</sup>) Ronny Hanitijo soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimeri*, Bogor: Ghalia Indonesia, 1990, hlm. 9

Magelang, kedua bagaimakah Prosedur dari permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah, dan ketiga apakah kendala dan solusi dari pembatalan sertifikat hak milik atas tanah tersebut setelah di laksanakan.

Dalam pembahasan penelitian ini penulis menggunakan dasar-dasar teori yang penulis dapat dari berbagai literatur atau kepustakaan, arsip atau dokumen publikasi hukum meliputi buku-buku teks, jurnal-jurnal hukum,<sup>42</sup> khususnya hukum agraria.

## **B. Bahan Penelitian**

Didalam penelitian hukum ini, data-data yang digunakan adalah:

- a. Data hukum primer yaitu, data hukum yang mengikat terdiri atas perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan Undang-Undang. Dalam penelitian ini data hukum primer meliputi:
  1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
  2. Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
  3. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997
  4. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011

---

<sup>42</sup>) Peter Mahmud Marzuki, *penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm. 141

- b. Data hukum sekunder, yaitu data hukum yang bersifat menjelaskan terhadap bahan hukum primer, yang meliputi: buku, karya ilmiah, interview dan hasil penelitian lainnya yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti dalam penelitian.

### C. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mendeskripsikan secara sistematis, terhadap data yang diperoleh untuk menjawab permasalahannya dan dikaitkan dengan teori-teori hukum yang menyangkut permasalahan yang dikaji,<sup>43</sup> kemudian dianalisa dalam bentuk laporan penelitian.

Penelitian ini lebih bersifat deskriptif yaitu suatu bentuk penelitian yang ditujukan untuk menggambarkan fenomena yang ada.<sup>44</sup> spesifikasi penelitian dengan menggunakan metode deskriptif analitis adalah suatu penelitian yang dilakukan dengan mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat terhadap suatu objek yang ditetapkan untuk menemukan sifat-sifat, karakteristik-karakteristik serta faktor-faktor tertentu, dengan dimulai dari peraturan dan teori umum yang dipublikasikan terhadap data yang diperoleh untuk menjawab permasalahan.<sup>45</sup>

---

<sup>43</sup>) Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.Cit*, hlm. 97

<sup>44</sup>) Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, Bogor: Ghalia Indonesia, 1983, hlm.55

<sup>45</sup>) Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, hlm. 36

#### D. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan obyek pengamatan atau obyek penelitian. Populasi dapat berupa himpunan orang, benda (hidup/mati), kejadian, waktu, atau tempat, dengan ciri atau sifat yang sama. Oleh karena banyaknya obyek yang menjadi populasi maka tidak memungkinkan untuk diteliti secara keseluruhan, sehingga peneliti mengambil sampel untuk diteliti.

Sampel adalah bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasinya. Pemilihan sampel didasarkan pada ciri-ciri khusus yang mempunyai hubungan dengan permasalahan yang akan diteliti. Kemudian dari sampel yang telah ditentukan, penulis menentukan pihak-pihak yang dapat mendukung penelitian ini.

Teknik sampling atau penetapan sampel yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode *non random sampling/ purposive sampling* yaitu tidak semua unsur dalam populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk menjadi sampel. *Non random sampling/ purpose sampling* adalah penetapan sampel berdasarkan ciri-ciri khusus yang mempunyai hubungan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>46</sup>

Adapun responden dalam penelitian ini adalah :

- 1) Hakim
- 2) Advokat/Pengacara

---

<sup>46</sup>) Bambang sunggono, *Pengantar Metode penelitian Hukum*, Jakarta : Rajawali, 2006, hlm. 125

- 3) Notaris
- 4) Badan Pertanahan Nasional

#### **E. Alat Penelitian**

Alat penelitian yang peneliti gunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi :

a. Studi Kepustakaan

Penulis mempelajari peraturan perundangan, literatur-literatur dan arsip-arsip yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, guna mendapatkan landasan teori yang kuat.

b. Wawancara/Interview

Wawancara atau interview adalah cara untuk memperoleh data dengan bertanya langsung pada responden dan merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi.<sup>47</sup> Metode wawancara ini digunakan sebagai perbandingan antara teori dan praktek (kenyataan yang terjadi di lapangan). Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode wawancara terarah yaitu (*directive interview*) dengan menggunakan daftar pertanyaan peneliti (*interview*) berdasarkan pendapat dan pengetahuan responden/narasumber dalam lingkup permasalahan yang diteliti.

---

<sup>47</sup>) Ronny Hanijito soemitro, *Op.Cit*, hlm. 59

## **F. Metode Analisis Data**

Data primer dan data sekunder setelah terkumpul selanjutnya diolah dan dianalisa dengan metode analisis kualitatif berdasarkan peraturan yang berlaku.<sup>48</sup> Analisis kualitatif adalah pengolahan data dengan melalui tahapan-tahapan pengumpulan data, mengklasifikasikan, menghubungkan dengan teori dan masalah yang ada. Kemudian menarik kesimpulan guna menentukan atas jawaban permasalahan.<sup>49</sup> Analisis ini merupakan langkah terhadap keseluruhan data yang telah peneliti peroleh serta dengan mempertahankan dasar hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, kemudian analisa tersebut akan dilaporkan dalam bentuk skripsi.

---

<sup>48</sup>) *ibid*

<sup>49</sup>) Soerjono soekanto, *Op.Cit, hlm. 20-21*

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan dalam karya tulis ini menyangkut tentang “ **PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI KOTA MAGELANG**, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. **Alasan atau sebab yang dapat menjadi dasar adanya permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah di Kota Magelang**, pembatalan sertifikat hak milik atas tanah dapat diajukan permohonan pembatalannya apabila sertifikat hak milik atas tanah tersebut setelah diterbitkan merugikan salah satu pihak. Permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah dapat dilakukan apabila sertifikat tersebut mengandung cacat administrasi. ketidak samaan antara data yuridis dan data fisik yang menyebabkan sertifikat tersebut mengandung cacat administrasi. Cacat administrasi diatur dalam Pasal 62 ayat 2 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 2011. Tidak tertibnya administrasi dibawah tahun 1997 di Kota Magelang, mulai di tingkat paling bawah di desa atau kelurahan juga mengakibatkan sering salahnya pemberian data dalam pemenuhan syarat untuk pendaftaran tanah dan akhirnya setelah sertifikat itu di terbitkan oleh BPN, sertifikat tersebut memunculkan permasalahan. Ketidak jujuran seorang klien dalam memberikan informasi kepada Notaris/PPAT untuk menerbitkan Akta untuk melengkapi syarat pendaftaran tanah juga membuat, setelah sertifikat

diterbitkan pada akhirnya mengakibatkan munculnya permasalahan. Permasalahan tersebut dapat dijelaskan dalam permasalahan, adanya sertifikat ganda yang dimaksud dengan Sertifikat Ganda dan sertifikat asli tapi palsu. Sertifikat ganda adalah surat keterangan kepemilikan (*dokumen*) dobel yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang mengakibatkan adanya pendudukan hak yang saling bertindihan antara satu bagian atas sebagian yang lain. Sertifikat asli tapi palsu adalah surat-surat bukti sebagai dasar penerbitan sertifikat tidak benar atau dipalsukan. Bentuk dan wujud sertifikat itu sama persis, namun isi data fisik yuridis tidak sesuai dengan data yang ada di Kantor BPN.

## 2. **Prosedur dari permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah**

Dapat disimpulkan bahwa permohonan pembatalan sertifikat dapat dilakukan dan diambil penyelesaian melalui dua cara yaitu melalui BPN atau penyelesaian melalui pengadilan.

Penyelesaian permohonan pembatalan sertifikat hak milik atas tanah melalui BPN di ajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor BPN, dan akan dilakukan penelitian terhadap permohonan tersebut, kemudian dilakukan musyawarah terhadap penyelesaian permasalahan tersebut, apabila permasalahan tersebut selesai maka akan dikeluarkan putusan Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah tersebut dan di terbitkannya sertifikat baru berdasarkan data yang ada di keputusan tersebut, namun

apabila tidak dapat diselesaikan oleh BPN maka BPN menyarankan untuk diajukan ke Pengadilan.

Penyelesaian di Pengadilan dilakukan dengan mengajukan gugatan, dan setelah disidangkan lalu akan keluar Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap untuk membatalkan sertifikat tersebut.

Wewenang membatalkan sertifikat tetap berada ditangan Kantor BPN sehingga apabila sudah keluarnya Putusan Pengadilan maka setelah itu kewenangan akan diberikan kembali kepada BPN untuk membatalkan dan menerbitkan sertifikat baru, sesuai dengan isi Amar Putusan Pengadilan.

### **3. Kendala dan solusi dari pembatalan sertifikat hak milik atas tanah tersebut setelah dilaksanakan**

Kendala dari pembatalan sertifikat bersarkan putusan pengadilan yang pertama adalah apabila sertifikat hak milik atas tanah tersebut ternyata menjadi jaminan hutang, sehingga solusinya pembatalan baru bisa dilakukan apabila pemohon mengajukan pembatalan hak tanggungan atas sertifikat tersebut dahulu baru, setelah putusan keluar BPN bisa membatalkan dan menerbitkan sertifikat yang baru. Kendala selanjutnya apabila tanah tersebut ternyata ada permasalahan lain sehingga solusinya apabila akan dibatalkan maka harus diselesaikan dulu permasalahan tersebut.

Kendala yang dialami masyarakat setelah putusan tersebut di laksanakan adalah lamanya terbitnya sertifikat pengganti terhadap

sertifikat hak milik atas tanah yang sudah dibatalkan tersebut. menurut peraturan setelah dikeluarkannya putusan BPN harus segera menerbitkan sertifikat baru dalam jangka waktu 2 bulan, namun ternyata butuh waktu 6 sampai 1 tahun baru sertifikat baru diterbitkan.

## **B. SARAN**

Dari pembahasan di atas, maka penulis memberikan saran :

### 1. Kepada Kelurahan

Data administrasi pertanahan dari tingkat desa atau kelurahan harus dilengkapi dan harus selalu mengikuti aturan tertib administrasi sehingga data tanah tersebut tidak lagi ada kesalahan dalam memberikan data untuk kelengkapan membuat sertifikat.

### 2. Kepada BPN

Walaupun di BPN tidak ada uji materiel, namun BPN harus tetap cermat dan teliti dalam menerbitkan sertifikat atas tanah. Harus sering dilaksanakan Sosialisasi pertanahan kepada masyarakat dan pihak terkait agar lebih jelas bagaimana prosedur pendaftaran tanah yang benar agar tidak ada masalah di kemudian hari.

### 3. Kepada Masyarakat

Masyarakat harus berperan aktif dan memberikan data yang sejujur – jujurnya dalam pendaftaran tanah dan sertifikat hak atas tanah. Masyarakat juga harus ikut serta dalam tertib administrasi pertanahan dengan memberikan konfirmasi perkembangan dari tanah tersebut.

#### 4. Kepada Notaris

Notaris/PPAT dalam pembuatan akte harus lebih cermat dan teliti, dan harus menggunakan data yang benar, dengan meneliti data yang diberikan klien untuk syarat pendaftaran tanah agar tidak ada masalah setelah diterbitkan sertifikatnya

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU – BUKU

- A.P.Parlindungan,2002, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Boedi Harsono, 2010, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Bagian Pertama, Jilid Pertama, Penerbit Djambatan, Hakarta.
- Bambang sunggono, 2006, *Pengantar Metode penelitian Hukum*, Jakarta : Rajawali.
- Departemen Penerangan R.I., 2007, *Pertanahan Dalam Era Pembangunan Indonesia*.
- Effendie, Bachtiar, 2009, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung.
- Elza Syarief, 2006, *menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta KPG(Kepustakaan Populer Gramedia)
- Florianus SP Sangun” *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*” visi Media, 2007, halaman 14
- K. Wantjik Saleh, 2003, *Hak Anda Atas Tanah*, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Maria S.W. Sumardjono, 2009, Puspita Serangkum *Aneka Masalah Hukum Agraria*, Penerbit Andy Offset, Yogyakarta.
- Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, Bogor: Ghalia Indonesia, 1983.
- Peter Mahmud Marzuki, *penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2005.
- Ronny Hanitijo soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimeri*, Bogor: Ghalia Indonesia,1990.

- R. Soeprapto, 2006, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Tanpa Penerbit, Jakarta.
- Sutedi, Adrian, 2014 *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika .
- Syamsul Bahri, 2006, *Hukum Agraria Indonesia Dulu dan Kini*, Penerbit Fakultas Hukum dan Pengetahuan Masyarakat, Universitas Andalas, Padang.
- Soerjono Soekanto, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press,1998.
- Urip Santoso, 2007, **Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.*

## **B. PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN**

- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 1999 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 1999 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomer 9 Tahun 1999.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Nomer 3 Tahun 2011.

**C. INTERNET**

[Realmacman.wordpress.com/2014](http://Realmacman.wordpress.com/2014) akses tanggal 24 Januari 2017