

**KEDUDUKAN DAN AKIBAT HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK
(SHM) YANG TIDAK BERKEKUATAN HUKUM
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 482/PDT.G/2016/PN.MDN)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat Untuk Mencapai
Gelar Sarjana Hukum**

OLEH

**EV RATA LOLO NOLA SEMBIRING
NPM :158400073**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2020**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/1/21

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)20/1/21

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

JUDUL : **KEDUDUKAN DAN AKIBAT HUKUM
SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) YANG TIDAK
BERKEKUATAN HUKUM (Studi Putusan Nomor :
482/Pdt.G/2016/PN.Mdn)**

Nama Mahasiswa : **EVRATA LOLO NOLA SEMBIRING**

NPM : **158400073**

DIPERIKSA :

DOSEN PEMBIMBING I

DOSEN PEMBIMBING II

(H. Abdul Lawali, S.H., M.H.)

(M. Yusrizal Adi Syahputra, S.H., M.H.)

Acc diperbanyak untuk diujikan

DEKAN FAKULTAS HUKUM

DR. REZKAN ZULYADI, S.H., M.H.)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2020

Tanggal lulus sidang meja hijau : 06 Agustus 2020

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/1/21

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)20/1/21

HALAMAN PERNYATAAN

Dengan ini saya,

NAMA : EVRATA LOLO NOLA SEMBIRING

NPM : 158400073

BIDANG : ILMU HUKUM KEPERDATAAN

JUDUL SKRIPSI : **KEDUDUKAN DAN AKIBAT HUKUM**

**SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) YANG
TIDAK BERKEKUATAN HUKUM**

(STUDI PUTUSAN NOMOR : 482/

Pdt.G/2016/PN.Mdn)

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “**Kedudukan dan akibat hukum sertifikat hak milik (SHM) yang tidak berkekuatan hokum (studi putusan nomor : 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn)**” adalah benar karya sendiri dan tidak menjiplak hasil karya orang lain ataupun skripsi ini dibuat oleh orang lain.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan Gelar Akademik yang saya peroleh dan sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 5 OKTOBER 2020



EV RATA LOLO NOLA SEMBIRING



UNIVERSITAS MEDAN AREA FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam/Jln.Gedung PBSI SUMUT No. 1 Telp. 061-7366878, 7366781 Medan 20223,
Kampus II : Jln Sei Serayu No. 70A/Setia Budi No. 79B Medan Telp. 061-8225602 Medan20112,
Fax : 061 736 8012 Email : umc@uma.ac.id Website : www.uma.ac.id

LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH / TUGAS AKHIR / SKRIPSI / TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : EVRATA LOLO NOLA SEMBIRING
NPM : 158400073
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Karya Ilmiah / Tugas Akhir / Skripsi / Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalty Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) atas Karya Ilmiah / Tugas Akhir / Skripsi / Tesis yang berjudul : **KEDUDUKAN DAN AKIBAT HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) YANG TIDAK BERKEKUATAN HUKUM (STUDI KASUS PUTUSAN: NOMOR 482/PDT.G/2016/PN.MDN)**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalty Non-Eksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan Karya Ilmiah / Tugas Akhir / Skripsi / Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan
Pada tanggal : 18 Januari 2021

Yang menyatakan,

(EVRATA LOLO NOLA SEMBIRING)

A B S T R A K
KEDUDUKAN DAN AKIBAT HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) YANG TIDAK BERKEKUATAN HUKUM
(Studi Putusan Nomor 482/PDT.G/2016/PN.Mdn)

OLEH
EVRATA LOLO NOLA SEMBIRING
158400073

Mengingat begitu berperannya tanah dalam kehidupan maka Negara sebagai organisasi kekuasaan yang ada di Indonesia berwenang mengatur pemilikan, peruntukan, peralihan, dan pendaftaran atas hak bangsa Indonesia. Tujuan yang dikehendaki oleh Negara adalah untuk memberikan kepada masyarakat/rakyat adanya hak atas tanah dimana dengan hak yang dimaksud masyarakat mendapatkan suatu kepastian hukum dan kelayakan hidup, karena hukum dibentuk untuk menjamin terciptanya ketertiban dalam masyarakat. Dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak lantas semata menjadi tidak ada masalah menyangkut tanah.

Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai kedudukan hukum terhadap sertifikat hak milik atas tanah di Indonesia, akibat hukum terhadap sertifikat hak milik yang tidak memiliki kekuatan hukum, dan proses pelaksanaan putusan perkara pengadilan negeri medan nomor 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dan yuridis empiris yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam perundang-undangan dan sumber bahan hukum serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.

Hasil penelitian yang telah diperoleh kedudukan hukum terhadap sertifikat hak milik atas tanah di Indonesia adalah sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berlaku sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang digunakan menjadi alat pembuktian yang kuat guna memberikan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah bagi orang yang tercantum namanya di dalam sertifikat. Akibat hukum terhadap sertifikat hak milik yang dibatalkan pada Putusan Nomor : 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn adalah sertifikat yang telah diterbitkan cacat secara hukum dan berakibat batal demi hukum serta dapat dibatalkan.

Kata Kunci : Kedudukan, Akibat Hukum, Sertifikat Hak Milik

A B S T R A C T
POSITION AND LEGAL CERTIFICATE OWNED
THAT DOESN'T STRENGTH LAW
(Decision number study 482/PDT.G/2016/PN.Mdn)

BY
EVRATA LOLO NOLA SEMBIRING
158400073

Considering the land's role in life, the State as an organization of power in Indonesia has the authority to regulate ownership, designation, transfer and registration of the rights of the Indonesian people. The desired goal of the State is to give the community / people the right to land where the rights referred to the community get a certainty of law and eligibility for life, because the law was formed to ensure the creation of order in society. With the passage of Law Number 5 of 1960 concerning the Basic Agrarian Law (UUPA), it does not necessarily become a problem with regard to land.

he issues raised in this study are regarding the legal position of the certificate of ownership of land in Indonesia, the legal consequences of the certificate of ownership that does not have legal force, and the process of implementing the district court case number 482/PDT.G/2016/PN.Mdn.

This study uses normative juridical and empirical juridical research that refers to legal norms contained in legislation and sources of legal material and examines how law works in the community.

The results of the research that have been obtained from the legal status of land ownership certificates in Indonesia are land rights certificates as the final result of the land registration process, which acts as proof of ownership of land rights which is used as a strong verification tool to provide legal certainty of land ownership for people whose names are listed in the certificate Due to the legal effect on the certificate of ownership that was canceled in the Decision Number : 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn is a formality defect and null and void by law.

Keywords: Position, Legal Effects, Certificate of Property Rights

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadiran Tuhan Yesus Kristus atas karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan studi untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) di Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul penelitian yaitu, **"KEDUDUKAN DAN AKIBAT HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) YANG TIDAK BERKEKUATAN HUKUM (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 482/PDT.G/2016/PN.MDN)"**. Penelitian ini dapat dikerjakan dengan baik dan tepat pada waktunya.

Sehubungan dengan ini dengan kerendahan hati yang tulus dan ikhlas, penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng., M.Sc, Selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Rizkan Zulyadi, S.H.,M.H., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
3. Bapak Zaini Munawir S.H., M.Hum., Selaku Wakil Dekan Bidang Akademis Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
4. Bapak Ridho Mubarak, S.H., M.H., Selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
5. Ibu Ika Khairunnisa Simanjuntak, S.H., M.H Selaku Ketua Bidang Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Medan Area,

6. Terima kasih kepada Pembimbing I Bapak H. Abdul Lawali, S.H, M.H, yang telah banyak memberikan petunjuk serta saran yang bermanfaat dan sangat mendukung dalam penyelesaian Skripsi ini.
7. Terima kasih kepada Pembimbing II Bapak M. Yusrizal Adi Syahputra, S.H, M.H, yang telah banyak memberikan petunjuk serta saran yang bermanfaat dan sangat mendukung dalam penyelesaian Skripsi ini.
8. Bapak/Ibu dosen pengajar pada Fakultas Hukum Medan Area yang telah berjasa menyumbangkan Ilmunya yang sangat berarti bagi masa depan saya,
9. Dalam kesempatan ini, dengan penuh sukacita, Peneliti mengucapkan terima kasih kepada Orangtua tercinta ayahanda Deston Sembiring, juga Ibunda Nurhayati Tumanger atas segala jerih payah dan pengorbanannya yang tiada terhingga dalam mengasuh, mendidik, membimbing Peneliti sejak lahir, serta senantiasa mengiringi Penulis dan keluarga dengan doa yang tiada putus.
10. Kepada teman-teman dekat saya selama kuliah Yan Frisland Simatupang, Leo Prianta Pinem, William Saymara Ginting, Kevin Aldarian Sitepu , Olop Sirait, Yang telah memberikan semangat dan dukungannya dalam pengerjaan skripsi ini
11. Teman-teman seperjuangan stambuk 15 Fakultas Hukum Universitas Medan yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terimakasih atas kebersamaannya.
12. Seluruh pihak yang telah banyak membantu penyelesaian skripsi ini.

Demikianlah sebagai kata pengantar, mudah-mudahan penelitian ini memberi manfaat bagi semua pihak dalam menambah dan memperkaya wawasan Ilmu Pengetahuan. Khusus kepada penulis, mudah-mudahan dapat memadukan dan mengimplementasikan ilmu serta mampu menjawab tantangan atas perkembangan hukum yang ada dalam masyarakat.

Penulis menyadari pula, bahwa substansi Skripsi ini tidak luput dari berbagai kekhilafan, kekurangan dan kesalahan, dan tidak akan sempurna tanpa bantuan, nasehat, bimbingan, arahan, kritikan. Oleh karenanya, apapun yang disampaikan dalam rangka penyempurnaan Skripsi ini, penuh sukacita Peneliti terima dengan tangan terbuka.

Semoga Skripsi ini dapat memenuhi maksud penulisannya, dan dapat bermanfaat bagi semua pihak, sehingga Ilmu yang telah diperoleh dapat dipergunakan untuk kepentingan bangsa.

Medan, September 2020

Penulis,

Evrata Lolo Nola Sembiring

NPM :158400073

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---|----------------|
| KATA PENGANTAR | i |
| DAFTAR ISI | iv |
| BAB I : PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 11 |
| C. Tujuan Penelitian | 11 |
| D. Manfaat Penelitian | 12 |
| E. Hipotesis..... | 13 |
| BAB II : TINJAUAN PUSTAKA | 14 |
| A. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah..... | 14 |
| 1. Pengertian Sertifikat..... | 14 |
| 2. Macam-Macam Sertifikat Hak Milik Atas Tanah..... | 21 |
| 3. Fungsi Sertifikat Hak Milik Atas Tanah | 22 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah | 23 |
| 1. Pengertian Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah | 23 |
| 2. Tata Cara Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah..... | 25 |
| BAB III : METODE PENELITIAN | 31 |
| A. Waktu dan Tempat Penelitian | 31 |
| 1. Waktu Peneltian | 31 |
| 2. Tempat Penelitian..... | 31 |
| B. Metode Penelitian..... | 32 |
| 1. Jenis Penelitian..... | 32 |

| | |
|---|-----------|
| 2. Sifat Penelitian | 32 |
| 3. Teknik Pengumpulan Data..... | 32 |
| 4. Analisis Data | 34 |
| BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 38 |
| A. Hasil Penelitian | 38 |
| 1. Pengaturan Hukum Terhadap Pendaftaran Tanah Di Indoneisa | 42 |
| 2. Pengaturan Hukum Pendaftaran Tanah Pertama Kali Di Indonesia (Sporadik) | 42 |
| B. Pembahasan..... | 45 |
| 1. Kedudukan Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia | 45 |
| 2. Akibat Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Yang Tidak Memiliki Kekuatan Hukum | 52 |
| BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN | 59 |
| A. Kesimpulan | 59 |
| B. Saran..... | 60 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sumber daya alam merupakan hak bersama seluruh rakyat Indonesia dan kewenangan Negara terhadap sumber daya alam hanya terbatas pada kewenangan pengaturannya saja. Pengaturan oleh Negara diperlukan ketika terdapat kekhawatiran bahwa tanpa campur tangan Negara akan terjadi ketidakadilan dalam akses terhadap perolehan dan pemanfaatan sumber daya alam oleh masyarakat.¹

Tanah merupakan pemberian dari Tuhan Yang Maha Esa. Oleh karena itu Pemerintah memiliki kewajiban untuk membuat tanah memiliki daya guna bagi kehidupan masyarakat maka dalam hal ini negara wajib mengatur segala aspek yang menyangkut tanah. Tanah dapat dimanfaatkan menjadi rumah, sumber pendapatan, tempat berbisnis, akses ke lahan lain, tanah memiliki fungsi sosial politik, budaya, tetapi juga menyangkut nilai dan bermakna religius.²

Tanah juga memiliki makna yang multidimensi, baik dari sisi ekonomi, politik, hukum maupun sosial budaya. Sang filsuf Inggris Thomas Hobbes pernah mengemukakan satu teori kekuasaan yaitu “ *Homo Homini Lupus Bellum omnium contra omnes* ” “ *man is a wolf man* ” yang mana artinya adalah manusia

¹Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 20.

²Aslan Noor, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, (Bandung: Mandar Maju, 2006), hlm. 8.

merupakan srigala bagi manusia lainnya. Hal tersebut muncul dikarenakan gambaran ego manusia.

Boedi Harsono mengatakan bahwa sertifikat 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 didaftar dalam buku tanah.³ Selanjutnya, sertifikat hak atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid dalam satu sampul, yang memuat data fisik dan data yuridis.⁴

Tanah memang merupakan hak dasar setiap orang, namun dapat dibayangkan apabila Negara tidak mengatur urusan tanah, peruntukan dan pemilikan tanah akan menjadi sangat kacau, dan teori kekuasaan Thomas Hobbes terbukti. Setiap orang memiliki ego, dan ego tersebut di implikasikan kepada kecenderungan manusia yang serakah, misalnya ingin memiliki tanah yang lebih besar, lebih luas dan bahkan mengakui kepemilikannya dengan tanpa batas. Mengingat begitu berperannya tanah dalam kehidupan maka Negara sebagai organisasi kekuasaan yang ada di Indonesia berwenang mengatur pemilikan, peruntukan, peralihan, dan pendaftaran atas hak bangsa Indonesia. Hak Negara untuk mengatur inilah yang disebut sebagai hak menguasai negara.

Tujuan yang dikehendaki oleh Negara adalah untuk memberikan kepada masyarakat/rakyat adanya hak atas tanah dimana dengan hak yang dimaksud ia mendapatkan suatu kepastian hukum dan kelayakan dan hidup. Kondisi yang

³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djembatan, 2008), hlm. 500.

⁴Bachtar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 25.

demikian adalah menginginkan agar setiap orang dapat menikmati haknya secara aman dan cukup dirasakan adil.⁵

Menurut Mochtar Kusumaatmadja tujuan pokok dan pertama daripada hukum yaitu ketertiban. Tertib masyarakat dapat tercapai apabila hukum bersifat dinamis dan mengikuti perkembangan kebutuhan masyarakat. Peraturan perundang-undangan yang merupakan produk hukum harus mampu mengatur hal-hal yang saat ini memang dibutuhkan oleh masyarakat, karena hukum dibentuk untuk menjamin terciptanya ketertiban dalam masyarakat.⁶ Tercapainya tujuan hukum yaitu ketertiban maka akan tercapai pula tujuan kepastian hukum demi masyarakat yang sejahtera.

Pada tanggal 24 september 1960 telah diundangkan suatu Undang-undang Pokok Agraria (Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960) sebagai suatu konsekwensi daripada pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945.⁷ Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 berbunyi “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” dari ketentuan pasal tersebut dapat menggambarkan makna dan amanat Undang-undang Dasar mengenai kebijakan dasar yang diberikan kepada negara dalam penguasaan dan penggunaan sumber daya alam (SDA) yang ada, dan tolak ukurnya adalah sebesar-besarnya bagi kemakmuran Rakyat.

⁵Abdurrahman, *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia*, (Bandung: Alumni,1983), hlm. 33.

⁶Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1985), hlm.4.

⁷A.P. Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, (Bandung: Alumni, 1983), hlm. 1.

Untuk mengetahui tujuan agraria yang ingin dicapai oleh Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) maka Pasal 33 ayat (3) harus benar diperhatikan sebagai tertib hukum tertinggi dan untuk itu Penjelasan resmi UUPA dapat memberi banyak bantuan yaitu adalah meletakkan dasar- dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat sebagaimana diamanatkan oleh Pancasila dan UUD 1945 , meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, meletakkan dasar dasar untuk perwujudan daripada cita-cita tersebut, UUPA berhasil menciptakan perkembangan hak hak atas tanah yang tangguh untuk menunaikan fungsi merealisasikan isi Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.⁸

Dengan diundangkannya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) tidak lantas semata menjadi tidak ada masalah menyangkut tanah. Permasalahan yang menyangkut tanah itu sangat kompleks, hingga kepastian hukum selalu menjadi permasalahannya. Wirjono Prodjodikoro⁹ mengemukakan bahwa adanya kebutuhan masyarakat akan suatu peraturan kepastian hukum terhadap tanah sedemikian rupa, bahwa setiap pemilik tanah-tanah seberapa boleh dapat terjamin dalam mempertahankan hak miliknya terhadap gangguan dari pihak lain.

Mengacu pada kepastian hukum UUPA yang merupakan sumber utama Hukum Agraria, Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi :

⁸*Ibid*, hlm. 2.

⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Bunga Rampai Hukum*, (Jakarta:PT.Ichtiar Baru, 1974), hlm. 170.

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

Pada Pasal 19 ayat (2) dinyatakan bahwa : “Pendaftaran tersebut dalam Pasal 19 ayat (1) ini meliputi :

- a. pengukuran, perpetaan 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.”

Adapun perlindungan dan jaminan kepastian hukum bagi hak milik atas tanah, dalam hukum agraria nasional terdapat penegasannya lebih lanjut yaitu melalui suatu mekanisme yang di namakan “pendaftaran tanah” atau “*Recht Kadaster*” yang telah dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tertanggal 23 Maret 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan yang merupakan implementasi dan penjelmaan dari Pasal 19 ayat (1) yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum atas tanah yang sudah didaftarkan dan memiliki alat bukti yang kuat berupa sertifikat. Hal tersebut termuat dalam konsideran Peraturan Pemerintah (PP) ini yaitu demi melakukan peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan demi jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, dengan kata lain bahwa PP Nomor 24 tahun 1997 adalah penyempurnaan dari UUPA. Sebagaimana dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,

pendaftaran tanah itu bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum 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. Terhadap pendaftaran hak atas tanah tersebut diberikanlah sertifikat hak atas tanah.

Berdasarkan pada Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa :

“ Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”

Artinya bahwa sertifikat hak atas tanah adalah memiliki kekuatan hukum karena sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Pengakuan hak atas tanah yang dikonkritkan dengan terbitnya sertifikat hak atas tanah menjadi sangat penting karena berkaitan dengan :¹⁰

1. Kegiatan pendaftaran tanah memeberikan suatu kejelasan terhadap status suatu tanah yang mana hal tersebut merupakan tujuan UUPA untuk meletakkan dasar atas kepastian hukum.
2. Kepastian hukum mengenai obyek hak yang meliputi Letak Tanah, Batas batas tanah, luas bidang bidang. Penerbitan sertifikat dapat

¹⁰H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia*, Jilid 2, (Jakarta: Pustaka Publisher, 2004), hlm. 4.

mencegah sengketa tanah. Pemilikan sertifikat akan memberikan perasaan tenang dan tentram

3. Sertifikat berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat di dalam bukti pemilikan. Sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Dengan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain.¹¹
4. Dengan pemilikan sertifikat hak atas tanah, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Selain itu sertifikat hak atas tanah mempunyai nilai ekonomis seperti dapat disewakan, menjadi jaminan utang atau sebagainya;
5. Pemberian sertifikat hak atas tanah dimaksudkan untuk mencegah kepemilikan tanah dengan luas berlebihan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Sertifikat menerangkan suatu kepemilikan atau hak milik atas tanah yang dimiliki seseorang yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut. Bukti kepemilikan yang dibuat secara tertulis sehingga bukti itu menjadi tidak abu-abu atau tidak samar, karena menurut Parlindungan menyatakan bahwa sejarah

¹¹Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah*, (Jakarta:Bina Cipta, 2006), hlm. 23.

pemilikan tanah secara individual jika hanya mengandalkan kepada ingatan atau keterangan saksi, pasti tidak diteliti karena ingatan bisa saja kabur dan saksi-saksi hidup satu masa akan meninggalkan dunia.

Apalagi seperti di Indonesia tanah sudah ada sejak dahulu dalam artian bahwa hubungan manusia dengan tanah telah ada sejak dahulu, namun karena tidak tertulis apalagi tidak terdaftar hanya secara lisan diketahui tanah itu milik siapa dan batas-batasnya atau setidaknya-tidaknya satu bidang tanah itu umum diketahui adalah milik seseorang ataupun warisan seseorang pada ahli warisnya,¹² maka dari itu pendaftaran tanah dilakukan di Indonesia, karena untuk menjaga kepastian hukum tersebut. Hans Kelsen memandang hukum sebagai sesuatu yang seharusnya (*das sollen*), sehingga terlepas dari kenyataan sosial (*das seins*).

Setiap orang wajib menaati hukum sebagai suatu kehendak negara. Hukum itu tidak lain merupakan suatu kaidah ketertiban yang menghendaki orang menaatinya sebagaimana seharusnya. Jadi secara logisnya adalah dengan melakukan pendaftaran tanah, maka kepentingan pemilik hak atas tanah tersebut dilindungi. Untuk itu setiap orang atau badan hukum wajib menghormati hak atas tanah tersebut.¹³

Namun fakta dilapangan banyak hal yang masih menjadi masalah, meskipun telah mendapatkan pengakuan dalam UUPA, sertifikat hak atas tanah belum mendapatkan jaminan kepastian bagi pemilikannya karena dalam peraturan perundang-undangan memberi peluang kepada pihak lain yang merasa memiliki

¹²A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, cetakan keempat, (Bandung: Mandar Maju, 2009), hlm. 36.

¹³Lili Rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 61.

tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan, baik ke peradilan umum atau menggugat Kepala Badan Pertanahan Nasional ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

Adanya gugatan ke peradilan umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara, dikarenakan sertifikat mempunyai dua sisi, yaitu sisi keperdataan dan sisi yang merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan (*beschikking*) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanah sebagai pejabat tata usaha negara.¹⁴ Artinya Sertifikat hak atas tanah tersebut bisa digugurkan/dibatalkan sepanjang ada pihak lain yang dapat membuktikan di muka pengadilan bahwa sertifikat tanah yang dipersengketakan itu adalah tidak benar¹⁵

Setiap putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan putusan yang dijadikan dasar untuk mengadili. Alasan-alasan atau argumentasi itu dimaksudkan sebagai pertanggungjawaban hakim dari pada putusannya terhadap masyarakat, para pihak, pengadilan yang lebih tinggi dan ilmu hukum, sehingga oleh karenanya memiliki nilai objektif. Karena adanya alasan-alasan begitulah maka putusan mempunyai wibawa dan bukan hakim tertentu yang menjatuhkannya.¹⁶

Ada banyak sekali perkara yang menunjukkan bahwa terhadap sertifikat dapat digugat. Salah satunya adalah gugatan terhadap sertifikat hak atas Tanah yang objek sengketa tanahnya berada di Medan Selayang, dengan putusan perkara nomor 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn. Berdasarkan putusan perkara tersebut bahwa

¹⁴Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya Dalam Praktik*, Cetakan I, (Bandung: Mandar Maju, 1977), hlm. 46.

¹⁵Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesiadan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung, 1993. hlm.25

¹⁶Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1999), hlm. 14.

Penggugat ada memiliki, menguasai dan mengusahai 1 (satu)/sebidang tanah seluas 1.442 M2 terletak di Jalan Setia Budi, Kelurahan Simpang Selayang, Kecamatan Kota Medan dahulu Kampung Tanjungsari Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara + 34.35 meter berbatas dengan P. Davin Kaban;
- b. Sebelah Selatan + 35 meter berbatas dengan Bunga N Cole;
- c. Sebelah Timur + 40.20 meter berbatas dengan Mayor Rangkap;
- d. Sebelah Barat + 40 meter berbatas dengan Jalan Setia Budi.

Sertifikat Hak Milik Nomor 5904/Simpang Selayang/2015 tertanggal 18-12-2015 oleh Tergugat II a.n Tergugat I yang Penggugat duga merupakan alas hak yang tidak benar sehingga menyebabkan Penggugat tidak dapat memperoleh haknya selaku Warga Negara Indonesia dalam hal ini menerima Sertifikat Hak Milik diatas tanah (yang dibawah penguasaan dan pengusahaan Penggugat) Milik Penggugat.

Sebagaimana yang ditentukan oleh pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria jo pasal 3 ayat (1), (2), (3), (4), (7), Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat, sehingga peroses penerbitan dan peralihat sertifikat aquo tidak ada merugikan kepentingan Penggugat dan telah sesuai dengan azas azas umum pemerintahan yang baik, maka tidak ada alasan Penggugat untuk menyatakan sertifikat tersebut batal atau tidak syah, akan tetapi

demikian hukum justru harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum oleh karena itu harus dipertahankan sebagai tanda bukti hak atas tanah. apabila tidak ada merugikan kepentingan Penggugat dan telah sesuai dengan azas azas umum pemerintahan yang baik, maka tidak ada alasan Penggugat untuk menyatakan sertifikat tersebut batal atau tidak sah, akan tetapi demikian hukum justru harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum oleh karena itu harus dipertahankan sebagai tanda bukti hak atas tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan menguraikan secara lengkap serta cermat dalam sebuah skripsi yang berjudul **“KEDUDUKAN DAN AKIBAT HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) YANG TIDAK BERKEKUATAN HUKUM (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 482/PDT.G/2016/PN.MDN)”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan hukum terhadap sertifikat hak milik atas tanah di Indonesia?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap sertifikat hak milik yang tidak memiliki kekuatan Hukum pada Putusan Nomor : 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan utama dari penelitian skripsi ini adalah agar memenuhi syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Namun, berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah diuraikan penulis, maka tujuan dari penelitian skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui kedudukan hukum terhadap sertifikat hak milik atas tanah di Indonesia
2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap sertifikat hak milik yang tidak memiliki kekuatan hukum.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian terbagi atas:

1. Secara Teoritis

Secara teoritis, penulisan skripsi ini diharapkan akan dapat bermanfaat dan dapat memberikan kontribusi baik dalam bentuk masukan, pemikiran, serta menambahkan khasanah ilmu pengetahuan dan literature dalam dunia akademis serta menambah kepastian hukum pada khususnya dan menjadi bahan masukan bagi mahasiswa serta dapat memperluas dan menambah pengetahuan mengenai hukum perdata serta putusan hakim.

2. Secara Praktis

Secara praktis uraian dalam skripsi ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan menambah wawasan dan pengetahuan secara khusus bagi penulis dan secara umum bagi masyarakat tentang kedudukan dan akibat hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) yang tidak berkekuatan hukum (studi kasus putusan nomor 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn), juga sebagai bahan kajian untuk para akademisi dan peneliti lainnya.

E. Hipotesis

hipotesis adalah alat yang besar dayanya untuk memajukan pengetahuan karena membuat ilmuwan dapat keluar dari dirinya sendiri. Artinya, hipotesis disusun dan diuji untuk menunjukkan benar atau salahnya dengan cara terbebas dari nilai dan pendapat peneliti yang menyusun dan mengujinya.¹⁷

1. kedudukan hukum terhadap sertifikat hak milik atas tanah di Indonesia adalah sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berlaku sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang digunakan menjadi alat pembuktian yang kuat guna memberikan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah bagi orang yang tercantum namanya di dalam setifikat.
2. Akibat hukum terhadap sertifikat hak milik yang dibatalkan pada Putusan Nomor : 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn adalah cacat secara kepemilikan karna didasarkan kepada alas hak/bukti yang tidak sah. Sebab hak peralihan tanah tersebut diperoleh dengan cara melawan hukum dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Oleh karena itu serifikat yang telah diterbitkan dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan dapat dibatalkan.

¹⁷<http://staffnew.uny.ac.id/upload/131808346/pendidikan/Makalah+Hipotesis.pdf>, diakses pada tanggal 21Mei 2019.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Sertifikat

Sertifikat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), merupakan Tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian.³⁶

Pada Pasal 1 angka 20 PP 24/1997 yang dimaksud 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”.

Sertifikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 adalah Surat Tanda Bukti Hak yang terdiri Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur, diberi sampul dijilid menjadi satu, bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kapala Badan Pertanahan Nasional.³⁷

Menurut Bachtiar Effendi, Sertifikat tanah adalah: “salinan dari buku tanah dan salinan surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan Menteri Negara”.³⁸

³⁶[http : //bp2munnes.com/expres/editorial/arti-sebuah-sertifikat/Aliyudin-html](http://bp2munnes.com/expres/editorial/arti-sebuah-sertifikat/Aliyudin-html), diakses pada tanggal 23 Mei 2019

³⁷Ali Ahamad Chomzah, *Op.Cit*, hlm. 123.

³⁸Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung :Alumni 1993), hlm.25.

Sertifikat adalah buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu berma-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan pemerintah. Kekuatan pembuktian sebuah sertifikat, terdiri dari atas sistem positif, bahwa sebuah sertipikat tanah diberikan sebagai tanda bukti hak atas tanah yang bersifat mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak dan sistem negatif, bahwa hal-hal yang tercantum pada sebuah sertifikat harus dianggap benar sampai dapat dibuktikan sebaliknya (tidak benar) dimuka sidang pengadilan.³⁹

Suatu sertifikat hak milik atas tanah dapat dialihkan atau diperalihkan. Peralihan hak atas tanah dilakukan oleh pemilik hak atas tanah sendiri. Seseorang dikatakan sebagai pemilik dari hak atas tanah dapat diketahui dari bukti kepemilikan hak atas tanah yang dimilikinya. Bukti atas kepemilikan hak atas tanah ini dapat diketahui melalui sertipikat hak atas tanah. Terkait unsur-unsur pemilikan atas tanah, maka hak pemilikan atas tanah merupakan hak terpenting yang dapat dimiliki tiap warga negara atas sebidang tanah. Hak mana yang memberikan kesempatan bagi pemegang hak untuk memanfaatkan atau mengusahakan tanah yang dimilikinya demi kesejahteraan, yang dalam hal penguasaan mana tidak boleh bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan.

Dalam rangka pemberian jaminan suatu kepastian hukum, kepada pihak yang melakukan pendaftaran tanahnya akan diberikan satu dokumen sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat dan luas. Sertipikat sebagai salinan buku tanah hasil

³⁹Anisa Rahma Hadiyanti,dkk, “Kedudukan Akta Hibah Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah”, e-Journal Lentera Hukum, Volume 4, Issue 3, 2017, hlm. 215

akhir dari sebuah proses penyelidikan dari riwayat penguasaan suatu bidang tanah dengan meneliti surat-surat buktinya, yang setelah melalui syarat tertentu akan merupakan alas hak pada pendaftaran pertama dan peralihan hak berikutnya.

Alat bukti kuat yang melekat pada sertifikat, artinya selama pihak lawan tidak dapat membuktikan sebaliknya maka sebuah sertipikat harus dianggap sebagai suatu alat bukti yang sempurna/cukup.⁴⁰ Contoh bukti lain yang melemahkan kekuatan pembuktian dari suatu sertipikat hak atas tanah tersebut adalah keputusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap, yang menetapkan bahwa tanah tersebut adalah hak penggugat yang menang, atau putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan sertipikat tersebut atau menyatakan bahwa sertipikat tersebut tidak berkekuatan hukum tetap.

Dalam sebuah akta otentik harus memenuhi kekuatan pembuktian lahiriah, formil dan materil, yaitu:⁴¹ kekuatan pembuktian *lahiriah*, menurut Efendi, Bachtiar dkk, kekuatan pembuktian secara lahiriah adalah sesuai dengan asas “*acta publica probant seseipsa*” yang berarti suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan maka akta itu berlaku atau dianggap sebagai akta otentik sampai dapat dibuktikan sebaliknya dan kekuatan Pembuktian Formil, dalam hal mana secara formil, suatu akta otentik menjamin kebenaran dan kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, tanda tangan para pihak,

⁴⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Cet. 2, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 45.

⁴¹ G.H.S. Lumbang Sutobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1983), hlm. 54.

notaris dan saksi dan tempat akta dibuat. Dalam arti formil pula akta notaris membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan yaitu yang dilihat, didengar dan dialami sendiri oleh notaris sebagai Pejabat Umum dalam menjalankan jabatannya.

Sertifikat merupakan suatu akta otentik sebagai alat bukti sempurna mengenai sesuatu yang termuat didalamnya sebagai penuturan belaka, selainnya sekadar sesuatu yang dituturkan itu ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, dari pasal tersebut diambilah mengenai segala sesuatu yang menjadi pokok isi akta itu, yaitu segala sesuatu yang tegas dinyatakan oleh para penandatangan akta.

Akta otentik tidak hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, yaitu bahwa benar para pihak sudah menerangkan sesuatu yang ditulis dalam akta tersebut, tetapi juga mempunyai kekuatan pembuktian materiil, yaitu bahwa sesuatu yang diterangkan tadi adalah benar, inilah yang dinamakan kekuatan pembuktian mengikat, disimpulkan bahwa kekuatan pembuktian akta otentik.

Kedudukan hukum atas akta otentik adalah sah dengan melengkapi bukti sempurna/lengkap terhadap para pihak, ahli waris dan orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya, bukti sempurna /lengkap berarti bahwa kebenaran dari isi akta tersebut harus diakui, tanpa ditambah dengan pembuktian lain, sampai dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain tersebut kemudian bukti yang bebas bagi pihak ketiga, artinya bahwa kebenaran isi akta diserahkan kepada penilaian oleh hakim, jika dapat dibuktikan sebaliknya.

Pembuatan Akta pada Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disebut dengan PPAT merupakan seorang pejabat umum harus dihadiri oleh para pihak atau kuasanya dan disaksikan oleh minimal 2 orang saksi yang layak guna menyaksikan adanya perbuatan hukum atas tanah. Akta PPAT dibuat dalam 2 rangkap asli, 1 rangkap disimpan dalam kantor PPAT yang bersangkutan, 1 rangkap disampaikan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.

Pembuatan akta tanah sebagai bentuk konsensus guna mengalihkan hak atas tanah bagi para pembuat perjanjian memiliki fungsi, diantaranya terhadap tanah bersertifikat, bertujuan mendaftarkan peralihan hak atas tanah. Dengan lain perkataan bahwa akta tanah berfungsi sebagai alas hak pada proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah.⁴²

Terhadap tanah yang belum bersertifikat akta berfungsi sebagai alas hak dalam rangka permohonan penerbitan hak baru; dan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebuah bidang tanah agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah, kemudian untuk menyediakan informasi bagi 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 untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sertifikat hak milik atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan tanggungjawab BPN tersebut. Berdasarkan Pasal 54

⁴² Habib Adjie, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cet. 2(Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 72-74.

ayat (1) dan (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan menerangkan bahwa :

- (1) BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya.
- (2) Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
 - a. terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
 - b. terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
 - c. terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain;
 - d. alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Sangatlah jelas bahwa BPN RI selain diberikan tugas dan tanggung jawab untuk melakukan kegiatan administratif pertanahan mulai dari pendataan tanah sampai penerbitan sertifikat, kepadanya juga diberikan kewajiban untuk melaksanakan putusan pengadilan TUN.⁴³

BPN merupakan badan yang bertanggung jawab terhadap pembatalan sertifikat oleh PTUN akibat kesalahan atau kelalaian yang dilakukannya terhadap proses penerbitan sertifikat. Dengan melihat tugas dan tanggung jawab BPN, maka sangatlah jelas bahwa BPN tidak hanya bertanggung jawab sampai ada orang yang mengupayakan pada upaya administrasi, namun terhadap BPN

⁴³ Martinus Hadi, "*Tanggung Jawab BPN Terhadap Sertipikat Yang Dibatalkan PTUN*", *Jurnal Lex et Societatis*, Vol. II/No. 7/Ags/2014, hlm. 49.

diberikan beban untuk melaksanakan putusan PTUN yang berkaitan dengan tugas pokoknya yaitu penerbitan sertifikat.

2. Macam-Macam Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Achmad Chomzah berpendapat bahwa sampai saat ini ada beberapa macam jenis sertifikat hak milik yaitu:⁴⁴

- a. Sertifikat hak atas tanah yang biasa disebut sertipikat
- b. Sertifikat hak atas tanah yang sebelum Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal dengan Sertifikat Hak Tanggungan penyebutan sertipikat hyphoteek dan sertifikat Credit verband sudah tidak digunakan lagi yang ada penyebutannya adalah Sertifikat Hak Tanggungan saja.
- c. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Selain sertifikat tersebut di atas masih ada sertifikat wakaf sebagai tanda bukti bahwa tanah yang bersangkutan berstatus sebagai tanah wakaf.

Adapun bermacam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No.40 tahn 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 19967 yaitu :

1. Sertifikat Hak Milik
2. Sertifikat Hak Guna Usaha
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas tanah pengelolaan
5. Sertifikat Hak Pakai atas Tanah Negara

⁴⁴ Ali Ahamad Chomzah, *Op. Cit*, hlm. 125.

6. Sertifikat Hak Pakai atas Tanah Pengelolaan
7. Sertifikat Hak Tanah atas Tanah Pengelolaan
8. Sertifikat Tanah Wakaf
9. Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
10. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
11. Sertifikat Hak atas Tanggungan.

3. Fungsi Sertifikat Hak Milik Atas Tanahkan

Berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah disebutkan bahwa :

- a. Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, apabila data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- b. Dalam hal ada suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 dapat menuntut pelaksanaan atas hak tersebut, apabila dalam 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan melakukan penguasaan atau penerbitan sertifikat tersebut.

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA disebutkan bahwa: Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sertifikat sebagai alat bukti yang mutlak dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai keterangan yang benar.

Sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, maka sertifikat mempunyai manfaat sebagai berikut:⁴⁵

- a. Menjamin kepastian hukum karena dapat melindungi pemilik sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindarkan sengketa dengan pihak lain.
- b. Mempermudah usaha memperoleh kredit dengan tanah bersertifikat.
- c. Dengan adanya surat ukur dan sertifikat maka luas tanah sudah pasti, sehingga untuk penetapan Pajak Bumi Bangunan (PBB) akan lebih adil.

B. Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah selanjutnya disebut PMNA/KBPN, No. 3 tahun 1999 yaitu :

⁴⁵ Maria S.W. Sumarjono, *Puspita Serangkum Aneka Hukum Agraria*, (Yogyakarta : Andi Offset, 1982), hlm.26.

“Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap” Menurut Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah, yaitu “pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap”.

Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah dalam Pasal 104 ayat (1) PMNA/KBPN No. 9 tahun 1999 meliputi beberapa produk pelayanan BPN yaitu:

- a. Surat Keputusan Pemberian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah
- b. Sertifikat Hak Milik Atas Tanah
- c. Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah dalam rangka Pengaturan Penguasaan Tanah

Menurut Pasal 107 PMNA/KBPN No. 9 tahun 1999 menguraikan hal-hal yang dikategorikan sebagai cacat hukum administrasi yaitu bilamana dalam ketiga produk pelayanan BPN sebagaimana di atas terdapat :

- a. Kesalahan Prosedur
- b. Kesalahan Penerapan peraturan perundang-undang
- c. Kesalahan subyek hak;
- d. Kesalahan obyek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;

- f. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- g. Terdapat ketidakbenaran pada data fisik dan/atau data yuridis; dan
- h. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administrasi

2. Tata Cara Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Tata cara pembatalan sertifikat hak milik atas tanah terbagi atas beberapa bagian, yaitu:

a. Pembatalan sertifikat karena cacat administrasi

Ada dua cara pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena cacat hukum yaitu :

- 1) Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan karena permohonan.
 - a) Dasar hukum Pasal 108 sampai dengan Pasal 118 PMA/KBPN No. 9 tahun 1999
 - b) Pengajuan permohonan pembatalan diajukan secara tertulis dengan memuat :
 - (a) Keterangan mengenai pemohon baik pemohon perseorangan maupun badan hukum. Keterangan ini disertai foto copy bukti diri yaitu bukti kewarganegaraan bagi pemohon perorangan dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya bila pemohon badan hukum.
 - (b) Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik tanah yang sedang disengketakan. Data memuat nomor jenis hak, letak, batas, dan luas tanah, jenis

penggunaan tanahnya. Keterangan tersebut 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.

- (c) Permohonan disampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- (d) Kantor pertanahan selanjutnya akan menyampaikan kepada pihak ke-3 yang berkepentingan (termohon) perihal adanya permohonan pembatalan untuk kemudian diminta tanggapannya dalam waktu satu bulan.
- (e) Selanjutnya permohonan akan diperiksa dan diteliti substansinya. Bilamana diperlukan Kantor Pertanahan akan melakukan penelitian berkas/warkah dan/atau rekonstruksi atas obyek hak yang disengketakan. Hasil penelitian dituangkan dalam berita acara penelitian data fisik dan data yuridis yang menjadi dasar dalam menjawab permohonan pembatalan.
- (f) Jawaban atas permohonan pembatalan ini berupa keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan akan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau

dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan kepada yang berhak.

- 2) Pembatalan sertifikat hak milik atas tanah karena cacat hukum administrasi yang diterbitkan tanpa adanya permohonan.

Suatu keputusan pemberian hak dan/atau sertifikat hak milik atas tanah diketahui mengandung cacat hukum administrasi sebagaimana diatur dalam Pasal 196 serta ditemukan pelanggaran atas kewajiban pemegang hak sebagaimana diatur dalam Pasal 103 PMNA/KBPN, No. 9 tahun 1999, maka tanpa adanya permohonan pembatalan Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat mengeluarkan keputusan pembatalan hak tersebut.

Proses pembatalan sertifikat hak milik atas tanah adalah sebagai berikut:

- a) Pembatalan hak atas tanah terlebih dahulu dilakukan penelitian data fisik dan data yuridis terhadap keputusan pemberian hak atas tanah dan/sertipikat hak atas tanah yang diduga terdapat kecacatan.
- b) Hasil penelitian kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah (Kanwil) BPN Propinsi dengan menyertakan hasil dari penelitian data fisik dan data yuridis dan telaah/pendapat kantor pertanahan pemeriksa.

- c) Bilamana berdasarkan data fisik dan data yuridis yang telah diteliti dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan yang berupa pembatalan atau penolakan pembatalan Keputusan yang diambil memuat alasan dan dasar hukumnya.
- d) Bilamana kewenangan pembatalan terletak pada Kepala Badan Pertanahan Nasional, maka Kantor Wilayah mengirim hasil penelitian beserta hasil telaah dan pendapatnya.
- e) Kepala BPN 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 BPN menerbitkan keputusan pembatalan atau penolakan yang disertai alasan-alasannya.
- b. Pembatalan Sertifikat Karena Melaksanakan Putusan Pengadilan.**
- Pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap harus memenuhi syarat sebagai berikut :
- 1) Keputusan pembatalan hak atas tanah ini dilaksanakan atas permohonan yang berkepentingan.
 - 2) Putusan pengadilan yang dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan adalah putusan yang dalam amarnya meliputi

pernyataan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau pada intinya sama dengan itu (Pasal 124 ayat (2) PMNA/KBPN 9/1999)

- 3) Proses pelaksanaan pembatalannya, yaitu :
 - a) Permohonan diajukan secara tertulis kepada BPN atau melalui Kantor Wilayah Propinsi atau Kantor Pertanahan setempat;
 - b) Setiap satu permohonan disyaratkan hanya memuat untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya berada dalam satu wilayah kabupaten/kota; dan
 - c) Permohonan memuat;
 - (1) Keterangan pemohon baik pemohon perorangan maupun badan hukum. Keterangan ini disertai foto copy bukti diri yaitu bukti kewarganegaraan bagi pemohon perorangan dan akta pendirian perusahaan serta perubahannya bila pemohon badan hukum.
 - (2) Keterangan mengenai tanahnya meliputi data yuridis dan data fisik tanah yang sedang di sengketakan. Data memuat nomor dan jenis hak, letak, batas, dan luas
 - (3) tanah, jenis penggunaan tanahnya. Keterangan ini dilengkapi dengan melampirkan surat keputusan dan/atau sertifikat hak milik atas tanah dan surat-surat lain yang diperlukan untuk mendukung pengajuan pembatalan hak atas tanah.
 - (4) Alasan-alasan mengajukan permohonan pembatalan

- (5) Foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama hingga putusan yang berkekuatan hukum tetap.
 - (6) Berita acara eksekusi apabila untuk perkara pidana atau perdata
 - (7) 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 BPN Propinsi 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 BPN meminta fatwa kepada Mahkamah Agung tentang amar putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan tersebut.
 - (3) Terhadap permohonan baik yang dikabulkan dengan menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atas tanah atau penolakan 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 berha

BAB III METODE PENELITIAN

A. Waktu dan Tempat Penelitian

1. Waktu Penelitian

Waktu Penelitian akan dilakukan singkat yaitu setelah dilakukan seminar outline skripsi pertama dan telah dilakukan perbaikan seminar outline yang akan dilakukan secepatnya, dalam uraian waktu maka penelitian ini dapat dijabarkan sebagai berikut.

Waktu Penelitian

| No. | Kegiatan | September 2019 | | | | Oktober 2019 | | | | Maret 2020 | | | | Juli 2020 | | | |
|-----|---|----------------|----|-----|----|--------------|----|-----|----|------------|----|-----|----|-----------|----|-----|----|
| | | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV | I | II | III | IV |
| 1 | Penyusunan Proposal | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Bimbingan Proposal | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Perbaikan | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Seminar Proposal | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Bimbingan dan Perbaikan sebelum seminar hasil | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Seminar Hasil penyempurnaan | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | Sidang | | | | | | | | | | | | | | | | |

2. Tempat Penelitian

Untuk menentukan data dan informasi yang dibutuhkan dalam Penelitian ini maka Penulis mengadakan penelitian Langsung dengan lokasi di Pengadilan Negeri Medan yang Beralamat di Jalan Pengadilan Nomor 8-10 medan 20112, Untuk membahas Kedudukan Dan Akibat Hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) Yang Tidak Berkekuatan Hukum dengan Putusan Nomor : 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn.

B. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normative ; Metode penelitian yuridis normatif adalah metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam perundang-undangan. Dalam penelitian yuridis normatif yang dipergunakan adalah merujuk pada sumber bahan hukum, yakni penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam berbagai perangkat hukum yang dapat digunakan untuk menganalisa permasalahan yang dibahas,²⁸

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif analisis. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan. Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini, bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh, mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan aspek hukum pengangkutan dalam perjanjian menurut KUHPerdara.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara kepustakaan (*Library Research*) dan penelitian lapangan (*Field Research*), yaitu:

a. Penelitian Kepustakaan (Library Research)

Dalam studi kepustakaan (*library research*) ini cara yang ditempuh adalah dengan membaca, mempelajari, menafsirkan dan menganalisis peraturan

²⁸Soerjono Soekanto dan Sri Mahudji, *Perlindungan Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1995), hlm.13.

perundang-undangan, studi dokumen baik dokumen hukum yang dipublikasikan melalui media cetak maupun media elektronik serta studi catatan hukum berupa buku-buku literature hukum atau bahan tertulis lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.²⁹

b. Penelitian Lapangan (Field Research)

Penelitian ini dilakukan dengan cara mendatangi langsung ke lapangan untuk memperoleh data yang berkaitan dengan masalah yang dibahas, penelitian ini dilakukan melalui :

- 1) Observasi (Pengamatanz Langsug), yaitu melakukan pengamatan secara langsung dilokasi untuk memperoleh data yang diperlukan.
- 2) Wawancara, adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan tersebut.³⁰ Pedoman wawancara dalam penelitian ini adalah wawancara terstuktur, yaitu wawancara dilakukan dengan mengajukan beberapa pertanyaan secara sistematis dan pertanyaan yang diajukan telah disusun.³¹
- 3) Dokumentasi, yaitu pengumpulan data dengan cara mencatat data yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti dari dokumen-dokumen dimiliki oleh pemilik akun yang telah dipublikasikan.

²⁹ *Abdulkadir Muhammad, Hukum dan Penelitian Hukum, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 126*

³⁰ *Lexy J. Moleong, Metode Penelitian Kualitatif, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2010), hlm. 186.*

³¹ *Ibid.*

Penelitian kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara membaca buku-buku dipergustakaan dan tulisan-tulisan yang berkaitan dengan masalah-masalah yang akan diteliti oleh penulis.

4. Analisis Data

Analisis data yang digunakan adalah secara kualitatif. Kualitatif diartikan sebagai kegiatan menganalisis data secara komprehensif, yaitu data sekunder dari berbagai kepustakaan dan literatur, baik yang berupa buku, peraturan perundangan, dan hasil penelitian lainnya maupun informasi dari media massa. Analisis data ini dilakukan setelah setelah terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan, pengelompokkan, pengolahan dan evaluasi, sehingga diketahui reliabilitas data tersebut, lalu dianalisis secara kualitatif untuk menyelesaikan permasalahan yang ada.³²

³²Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung : Remaja Rosdakarya, 2004), hlm. 7.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

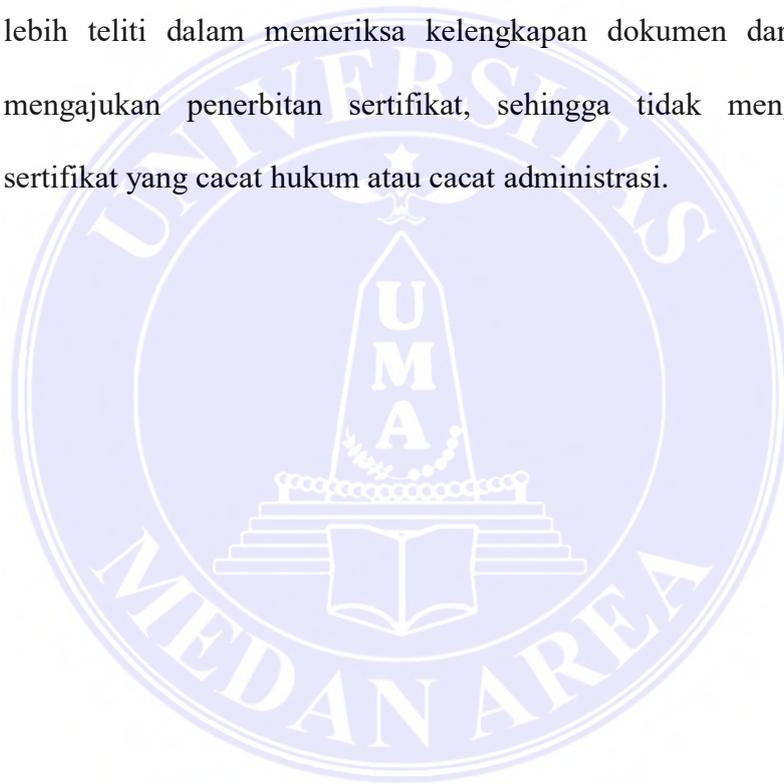
A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, dapat dirumuskan kesimpulan sebagai berikut :

1. Kedudukan hukum terhadap sertifikat hak milik atas tanah suatu tujuan yang dikehendaki negara untuk memberikan kepada masyarakat/rakyat adanya hak atas tanah dimana dengan hak yang dimaksud untuk mendapatkan suatu kepastian hukum dan kelayakan dan hidup. Kondisi yang demikian agar setiap orang dapat menikmati haknya secara aman dan cukup dirasakan adil. Kedudukan hukum terhadap Sertifikat menerangkan suatu kepemilikan atau hak milik atas tanah yang dimiliki seseorang yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut.
2. Akibat hukum terhadap sertifikat hak milik yang tidak memiliki kekuatan hukum pada Putusan nomor 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn Sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan cacat secara kepemilikan karna didasarkan kepada alas hak/bukti yang tidak sah. Sebab hak peralihan tanah tersebut diperoleh dengan cara melawan hukum dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada. karena telah terbukti dan sah melanggar ketentuan hukum yang berlaku atau melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik maka berakibat hukum sertifikat yang dinyatakan tidak berkekuatan hukum dapat dibatalkan. Adapun pada proses pembatalannya menjadi ranah Pengadilan Tata Usaha Negara Bukan Pengadilan Negeri.

B. Saran

1. Perlu adanya penyerdehanaan prosedur dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali karena masyarakat masih cenderung kurang paham apa saja yang perlu dilengkapi dalam melaksanakan pendaftaran tanah untuk pertama kali.
2. Kedepannya Pihak-Pihak yang berwenang dalam proses penerbitan sertifikat tanah dalam hal ini Pejabat Tata Usaha negara diharapkan agar lebih teliti dalam memeriksa kelengkapan dokumen dari pihak yang mengajukan penerbitan sertifikat, sehingga tidak mengakibatkannya sertifikat yang cacat hukum atau cacat administrasi.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdurrahman, *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia*, Bandung: Alumni, 1983
- Adjie, Habib, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cet. 2, Bandung: Refika Aditama, 2009
- Chomzah, H. Ali Achmad, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia*, Jilid 2, Jakarta: Pustaka Publisher, 2004
- Effendie, Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Bandung: Alumni, 1993
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, Jakarta: Djambatan, 2008
- Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi. Bidang Perdata*, Edisi Kedua, Jakarta: Sinar Grafika, 2005
- Lumbang Sutobing, G.H.S., *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1983
- Mamuji, Sri, *"Teknik Menyusun Karya Tulis Ilmiah"*, Jakarta: UI Press, 2006
- Mertokusumo, Soedikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 1985
- , *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1999
- Moleong, Lexy J., *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004
- , *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2010
- Murad, Rusmadi, *Administrasi Pertanahan Pelaksananya Dalam Praktik*, Cetakan I, Bandung: Mandar Maju, 1977
- , *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Cetakan I, Bandung: Alumni, 1991
- Noor, Aslan, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, Bandung: Mandar Maju, 2006
- Parlindungan, A.P., *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Bandung: Alumni, 1983

-----, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Cetakan Keempat,
Bandung: Mandar Maju, 2009

Pati, Umi Khaerah, *Analisis Putusan Hakim Tentang Kekuatan Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*, Makassar: Universitas Hasanuddin, 2013

Prakoso, Bhim, *Materi Kuliah Hukum Kepemilikan Tanah*, Jember: UNEJ, 2014

Prodjodikoro, Wirjono, *Bunga Rampai Hukum*, Jakarta: PT. Ichtiar Baru, 1974

Rasjidi Lili, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012

Salle, Aminuddin, Dkk., *Bahan Ajar Hukum Agraria*, Makassar: As Publishing, 2010

Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Cet. 2, Jakarta: Kencana, 2010

Soekanto, Soerjono, *“Pengantar Penelitian Hukum”*, Jakarta: UI Press, 1986

Soekanto, Soerjono dan Mahudji, Sri, *Perlindungan Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1995

-----, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2009

Sumarjono, Maria S.W., *Puspita Serangkum Aneka Hukum Agraria*, Yogyakarta : Andi Offset, 1982

Sutedi, Andrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006

-----, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah*, Jakarta: Bina Cipta, 2006

-----, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014

B. Undang-Undang

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

C. Jurnal

Akbar, Muhammad Ali, Hadiyono Loekito, Dkk, “*Pembatalan Sertifikat Hak Milik Yang Mengandung Cacat Formalitas Dalam Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor:335/Pdt/2013/PT.Smg)*”, Diponegoro Law Journal, Volume 5, Nomor 4, Tahun 2016

Ashri, Muhammad, *Konsep Hukum tentang Penguasaan dan Hak Milik dalam Hukum Barat dan Hukum Islam*, Jurnal Ilmu Hukum Amanna Gappa, Vol 15 no 4, Desember 2007

Hadi, Martinus, “*Tanggung Jawab BPN Terhadap Sertipikat Yang Dibatalkan PTUN*”, Jurnal *Lex et Societatis*, Vol. II/No. 7/Ags/2014

Rahma Hadiyanti, Anisa, dkk, “*Kedudukan Akta Hibah Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah*”, e-Journal Lentera Hukum, Volume 4, Issue 3, 2017

D. Website

<http://staffnew.uny.ac.id/upload/131808346/pendidikan/Makalah+Hipotesis.pdf>, diakses pada tanggal 21 Mei 2019.

<http://bp2munnes.com/expres/editorial/arti-sebuah-sertifikat/Aliyudin-html>, diakses pada tanggal 23 Mei 2019

<http://pn.medankota.go.id/v3/index.php?option=com.content&view=featured&Itemid=1> diakses pada tanggal 4 Februari 2020