

TINJAUAN YURIDIS TENTANG KECACATAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH

(Studi kasus atas putusan Pengadilan Negeri Nomor 42/Pdt.G/2007/PN.Srg)



Disusun Dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Syarat- Syarat
Guna Mencapai Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun oleh :

ARIS EKO PURWANTO

C 100070013

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2012**

HALAMAN PERSETUJUAN

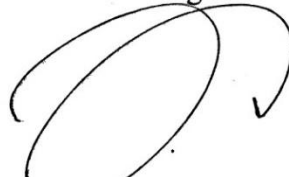
Skripsi ini disetujui untuk dipertahankan dihadapan
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I



Suparto, S.H.

Pembimbing II



Darsono, S.H.

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Hari :

Tanggal :

Dewan Penguji :

Ketua : Suparto, SH. ()

Sekretaris : Darsono, SH., M.H. ()

Anggota : Nuswardhani, SH., SU. ()

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

(Muchamad Iksan, S.H., M.H.)

MOTTO

"Hai orang-orang yang beriman jadikanlah sabar dan sholat sebagai penolongmu, sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar"

(QS. Al-Baqoroh ayat 153)

"Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan yang lain) dan hanya Tuhanmulah kamu berharap"

(QS. Al Insyirah 6-8)

PERSEMBAHAN

- ❖ Ibuku, Ibuku, ibuku tersayang, terima kasih telah mendampingiku menapaki setiap langkah perjalanan hidup ini, mesti dalam wujud yang tak pernah bisa ku ungkapkan dengan kata. Aku mampu meraih bintang-bintang karna kau adalah ibuku...
- ❖ Bapak terima kasih dengan tulus dan hormat atas segala pengorbanannya selama ini. Apa yang telah ku persembahkan untuk mu tidak sebanding dengan pengorbananmu. Aku selalu ingin menjadi yang terbaik di matamu, sebagai balas atas pengorbananmu. Walaupun tak pernah terucap, aku sangat menyayangimu...
- ❖ Mbak Endang, sosok ibu yang dapat kulihat dan kurasakan dalam kehidupanku. Terima kasih dengan tulus hati atas segala pengorbanan yang tak mungkin terbalas. Inginku meraih bintang yang tertinggi sebagai wujud terima kasihku. Ku kan wujudkan apa yang kau inginkan, karna kebahagiaanmu adalah bintang terindah dalam kehidupanku...
- ❖ Mbak Siti, atas segala ruang dan moment yang kalian berikan, sehingga aku mampu merasakan nafas kehidupan dalam apa yang disebut keluarga...Maaf, terlalu lama kupenuhi janji untuk membahagiakan kalian. Keluarga besar karang jati, terima kasih atas perhatian dan kasih sayangnya selama ini.
- ❖ Mbak Tutik, sosok kakak yang sangat tegas dalam mendidik aku dan dia selalu mengajarku tentang apa arti kehidupan ini, dan dia juga sosok kakak yang selalu memberikanku kasih sayang dari aku kecil sampai dewasa sekarang ini. walaupun sudah lama ku merindukan ibuku tersayang yang sudah lama meninggalkan aku telah bersemayam disurganya. Mungkin aku juga harus berterima kasih kepada ke 3 (tiga) kakak aku (Mbk Endang, Mbak Siti, Mbak Tutik) yang sudah berusaha menggantikan peran seorang ibu untuk mendidik aku dari kecil

sampai dewasa ini, dan juga memberikanku kasih sayang kepadaku.....terima kasih kakak-kakak aku.

- ❖ Anak-anak Gaman 07 Law Faculty UMS, semuanya adalah sahabat sejutiku yang selalu ada disetiap waktu, aku ingin kita semua menjadi sahabat sampai tua nanti, dan kita semua tidak boleh melupakan Gaman 07 Law Faculty karena janji kita dulu harus tetap menjaganya. Terima kasih sahabat, kau tetap dihatiku.....untuk anak-anak Gaman 07, Fajar (kekek), Joko (The Jack), Zaman (Katul), Yopy (Balweel), Momi (Suryo), Dedi (Kemis), Margono (Gogon), Fuad (cek), Hani (Togel), Rico (Tepos), Setyawan (Glendoh), Handung (Dung), Burhan (Kopong), Reta (Imut), Ajeng (Kanjeng), Liza (Manis), Nurahman (Sukimen), Dafid, Perdana (Sukro), Bowo (Sukoco), Dwi, Kuncoro, Adit, RR, Eni, Anin, Eci, Nova, Olin.....Terima kasih atas segala kebahagiaan dan kesedihan yang tak mungkin terlupa.
- ❖ Anak-anak DPM, maaf kalau kadang-kadang aku mengganggu kalian semua waktu di kantor, dan semoga DPM semakin maju dan semakin sukses.
- ❖ Temen-teman dan sahabat-sahabat aku anak hukum angkatan 2007 terimakasih atas doanya.
- ❖ RR, kau adalah salah satu penyemangat didalam hidupku, dan kau selalu ada dihatiku, mungkin inilah kenyataan yang harus aku terima, entah apa yang kau pikirkan, entah dimana dan kapan ruang waktu yang mempertemukan, ketidakpastian itu tak menghalangiku untuk memberikan ruang khusus untuk mu dalam kehidupanku.
- ❖ Reta (Imut), kaulah adik yang selalu ada disetiap aku sedih dan kaulah adik yang mau menampung curhatan dari aku, ku menunggu jawabannyaTerima kasih (Imut).

ABSTRAKSI

Aris Eko Purwanto, C100070013, 2012. **TINJAUAN YURIDIS TENTANG KECACATAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH.** Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana putusan Majelis Hakim, pertimbangan yang mendasari putusan, dan sinkronisasi atas perkara kecacatan sertifikat hak milik atas tanah No.815 atas nama Siti Rukmiyati.

Penelitian ini merupakan Metode pendekatan sosiologis normatif yaitu pendekatan yang mengacu pada kebenaran yang diperoleh dari kenyataan dilapangan yang berkaitan dengan aspek hukum, baik hukum tertulis yaitu Undang-Undang maupun aspek hukum tidak tertulis yaitu nilai-nilai yang hidup di dalam masyarakat, misalnya itikat baik, kesusilaan, ketertiban umum, kepantasan dan kelayakan. Jenis data yang digunakan adalah data primer yaitu peraturan-peraturan dan juga diperoleh dari kantor Pengadilan Negeri Sragen, dengan sumber data adalah data sekunder yang diperoleh dari buku-buku yang menunjang dan peraturan perundangan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat adanya cacat hukum administratif didalam penerbitan sertifikat hak milik atas tanah No.815 atas nama Siti Rukmiyati. Perikatan yang tidak sah secara hukum yang kemudian dituangkan dalam akta PPAT digunakan sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional. Hal tersebut dalam keadaan tertentu mengakibatkan tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah, dalam sengketa ini satu bidang tanah sawah terdapat 2 sertifikat hak milik atas tanah dengan pemilik yang berbeda. Dalam hal ini melibatkan banyak pihak diantaranya, pihak yang dalam sertifikat hak atas tanah dinyatakan sebagai pemilik hak, pihak aparat desa, PPAT, dan juga 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. Keadaan itu yang kemudian menimbulkan sengketa kepemilikan hak atas tanah. Adanya cacat hukum atas sertifikat hak milik atas tanah biasanya dapat disebabkan oleh adanya kelalaian atau kesengajaan dari para pihak ataupun juga petugas kantor Badan Pertanahan Nasional yang dalam proses pembuatan sertifikat tanah tersebut.

Penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat berupa bahan masukan dan referensi bagi para pihak yang berkepentingan langsung dengan penelitian ini dan memberikan sumbangan pemikiran dibidang hukum khususnya hukum perdata. Serta dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai kasus tentang kecacatan sertifikat hak milik atas tanah.

Kata Kunci : Kecacatan, Sertifikat, Hak Milik.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Syukur alhamdulillah senantiasa penulis haturkan ke hadirat Allah SWT atas segala nikmat kekuatan, kelancaran, dan keteguhan hati, sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan hukum ini. Penulisan hukum yang berjudul **"Tinjauan Yuridis Tentang Kecacatan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah"** merupakan cerminan dari tujuan dan maksud penulis untuk mengetahui cara penyelesaian tentang perkara kecacatan sertifikat hak milik atas tanah.

Skripsi ini dibuat sebagai salah satu syarat guna mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam menyelesaikan skripsi ini banyak didapatkan bimbingan, dorongan serta bantuan dari berbagai pihak, sehingga dalam kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, rasa hormat penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Muhamad Iksan, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Bapak Suparto, S.H. selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan sejak proses pertama hingga akhir sehingga skripsi ini dapat terwujud.
3. Bapak Darsono, S.H., M.H. selaku Dosen pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
4. Bapak, ibu Staf Kantor Pengadilan Negeri Sragen yang telah membantu penulis dengan memberikan data yang penulis perlukan.

5. Ayah, terima kasih dengan tulus dan hormat atas segala pengorbanannya selama ini. Apa yang telah ku persembahkan untuk mu tidak sebanding dengan pengorbananmu.
6. Ibu, mungkin ini aku persembahkan untuk ibu,..... aku hanya bisa mendoakan ibu, semoga ibu tenang dialam sana dan masuk surga, amin...amin....amin.
7. Kakak-kakaku tercinta (Mbak Endang, Mbak Siti dan Mbak Tutik) terimakasih atas kasih sayang mu yang kau berikan kepada aku dari sejak kecil sampai sekarang tumbuh dewasa. Kalian semua telah memberikan semangat serta doa hingga skripsi ini dapat terselesaikan.
8. Teman-temanku anak Gaman 07, Fajar, Yoppy, Momy, Joko, Rico, Dedi, Fuad, Burhan, Hani, Setiyawan, Zaman, Margono, Handung, Ibnu, Perdana, Dafid, Alfian, Kuncoro, Adit, Dwi, Reta, Ajeng, Eni, Anindiya, Nova, RR, Olin, Liza, serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang juga banyak memberikan dorongan, sumbangan tenaga dan pikiran sehingga skripsi ini akan terselesaikan.

Dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu kritik, saran yang bersifat membangun, penulis harapkan demi perbaikan dimasa mendatang.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang memerlukan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 26 Maret 2012

Penulis

Aris Eko Purwanto

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan.....	ii
Halaman Pengesahan.....	iii
Halaman Motto.....	iv
Persembahan.....	v
Abstraksi.....	vii
Kata Pengantar.....	viii
Daftar Isi.....	x

BAB. I. PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah.....	1
B. Perumusan masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Metode Penelitian.....	10

BAB. II. DAFTAR PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah.....	17
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	17

2. Sifat Hak Milik Atas Tanah.....	17
3. Ciri-ciri Hak Milik Atas Tanah.....	18
4. Pihak Yang Dapat Memperoleh Hak Milik Atas Tanah.....	19
5. Perolehan Hak Milik Atas Tanah.....	20
6. Peralihah Hak Milik Atas Tanah.....	23
7. Pembebanan Hak Milik Atas Tanah.....	25
8. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah.....	25
B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	26
1. Pengertian Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.....	26
2. Tujuan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.....	28
3. Proses Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.....	31
4. Lembaga Yang Berwenang Dalam Proses Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah..	33
5. Pejabat Terkait Dalam Proses Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.....	34
C. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah.....	34
1. Pengertian Sertifikat Tanah.....	34
2. Fungsi Sertifikat Tanah.....	36
3. Macam-macam atau Jenis Sertifikat Tanah.....	37
4. Penerbitan Sertifikat Tanah.....	40
D. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Cacat Hukum.....	42
1. Gambaran Umum Mengenai Produk Pelayanan Badan Pertanahan Nasional di Nyatakan Cacat.....	42
2. Faktor-faktor Terjadinya Sertifikat Cacat Hukum.....	43
3. Bentuk-bentuk Sertifikat Cacat Hukum.....	44

BAB. III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. HASIL PENELITIAN

1. Pertimbangan dan Putusan yang mendasari putusan atas perkara kecacatan sertifikat hak milik atas tanah No.815 atas nama Siti Rukmiyati.....	49
a. Pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.....	49
b. Dasar pertimbangan Hakim dan putusan pada Tingkat Banding.....	98
c. Dasar pertimbangan Hakim dan putusan Tingkat Kasasi.....	101
2. Landasan normatif atas Putusan Hakim.....	103
a. Pengadilan Tingkat Pertama.....	103
b. Pengadilan Tingkat Banding.....	104
c. Pengadilan Tingkat Kasasi.....	105
3. Hasil Interview (wawancara).....	105

B. PEMBAHASAN

1. Putusan Majelis Hakim, pertimbangan yang mendasari putusan dan sinkronisasi atas perkara kecacatan sertifikat hak milik atas tanah Nomor 815 atas nama Siti Rukmiyati yang tertuang dalam putusan Pengadilan Negeri Sragen Nomor 42/Pdt.G/2007/PN.Srg.....	106
1) a. Putusan pada Pengadilan Tingkat Pertama.....	106
b. Pertimbangan yang mendasari putusan.....	111
c. Sinkronisasi atas kecacatan sertifikat.....	115
2) Putusan Pengadilan Tingkat Tinggi.....	119
3) Putusan pada Tingkat Kasasi.....	119
2. Tinjauan yuridis atas putusan Pengadilan Negeri Nomor 42/Pdt.G/2007/PN.Srg tentang kecacatan sertifikat hak milik atas tanah	

Nomor 815 atas nama Siti Rukmiyati dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.....	119
a. Putusan Pengadilan Tingkat Pertama.....	121
b. Putusan Pengadilan Tingkat Banding.....	135
c. Putusan pada Tingkat Kasasi.....	137
3. Pendapat Penulis Terhadap Perkara Nomor : 42/Pdt.G/2007/PN.Srg.....	141

BAB. IV. KESIMPULAN

A. Kesimpulan	144
B. Saran	147

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN