

**ANALISIS YURIDIS PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH YANG CACAT HUKUM OLEH KANTOR PERTANAHAN
(Studi Kasus Putusan Nomor: 40/Pdt.G/2019/PN. Pso)**

**Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Hukum**

**RIZQIYAH ROEHANAH
193300516131**



**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
2024**

**JURIDICAL ANALYSIS OF THE ISSUANCE OF LEGALLY
DEVECTIVE LAND OWNERSHIP CERTIFICATES BY THE LAND
OFFICE**

(Case Study Verdict Number: 40/Pdt.G/2019/PN. Pso)

**This Thesis was submitted as one of the Requirement to obtain Bachelor of
Law Degree**

RIZQIYAH ROEHANAH

193300516131



**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM**

2024

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi : **TINJAUAN YURIDIS PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG CACAT HUKUM OLEH KANTOR PERTANAHAN**
(Studi Kasus Putusan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Pso)

Skripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan di hadapan Tim Penguji Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nasional

Jakarta, 21 Februari 2024

Mengetahui,

Dekan



Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, SH., MS.

Pembimbing,



Devarita, S.H., Sp. L., M.H

UNIVERSITAS NASIONAL

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN PENULIS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Rizqiyah Roehanah
Tempat, Tanggal Lahir : Cirebon, 06 Desember 2001
Nomor Pokok Mahasiswa : 193300516131
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Alamat : Dusun 03 RT. 003/005 Japurabakti, Astanajapura,
Cirebon
Hp/Telepon : 089619591600

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya buat dengan judul: **ANALISIS YURIDIS PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG CACAT HUKUM OLEH KANTOR PERTANAHAN (Studi Kasus Putusan Nomor : 40/Pdt.G/2019/PN Pso)** adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan. Semua data yang saya gunakan dalam skripsi ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan. Bila dikemudian hari terbukti skripsi ini adalah hasil plagiat, maka saya bersedia mempertanggungjawabkannya secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan penuh kesadaran, tanpa ada paksaan dari pihak manapun

Bogor 21 Februari 2024



METRAB
KEMPR
E215AAKX832499385

(Rizqiyah Roehanah)

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI

Judul Skripsi : ANALISIS YURIDIS PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK
ATAS TANAH YANG CACAT HUKUM OLEH KANTOR PERTANAHAN
(Studi Kasus Putusan Nomor : 40/Pdt.G/2019/PN Pso).


Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Pada Tanggal 1 Maret 2024
dan dinyatakan LULUS dengan nilai A.

Jakarta, 5 Maret 2024

Mengetahui

Dekan

Pembimbing


Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S





Devarita, S.H., Sp. I., M.H

Tim Penguji

Ketua

Anggota

Anggota

  
(Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, SH, MS) (Mahruf, SH, MH) (Devarita, SH, Sp.I, MH)

ABSTRAK

- A. Nama : Rizqiyah Roehanah
- B. NPM : 193300516131
- C. Judul : Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Cacat Hukum Oleh Kantor Pertanahan (Studi Kasus Putusan Nomor 40/Pdt,G/2019/PN. Pso)
- D. Jumlah Halaman : 106 Halaman
- E. Isi Abstrak : Sengketa pertanahan ini disebabkan karena adanya Perbuatan Melawan Hukum, dalam pengurusannya terdapat unsur penipuan, sehingga terbit sertifikat yang cacat hukum yang merugikan pemegang sah hak atas tanah yaitu Sunarti U Djaelani, hal ini terjadi akibat kesalahan kepala desa yang mengeluarkan surat Keterangan Kepemilikan Nomor 593.2/139/84/1995, tertanggal 07 Oktober 1995 atas nama Almarhumah Toriana Lapananda. Atas dasar Surat Keterangan Kepemilikan tersebut, Ahli waris dari almarhumah Toriana Lapananda menjual sebidang tanah tersebut kepada Sulvianingsih Wantogia. Dari proses peralihan hak atas tanah tersebut maka Sulvianingsih Wantogia memohonkan tanahnya untuk dilakukan sertifikat. Peneliti menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dalam kasus Tinjauan Yuridis penerbitan sertifikat hak milik atas tanah yang cacat hukum oleh Kantor Pertanahan (Studi Kasus Putusan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Pso) perbuatan tersebut telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang menurut pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa perbuatan hukum tersebut yakni melawan hukum, adanya kesalahan dari pelaku, adanya kerugian bagi korban dan adanya hubungan kasual antara perbuatan dan kerugian . Oleh karena itu perlu ditegakkan keadilan dan kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah tersebut agar tidak terjadi penyalahgunaan tanah dikemudian hari.
- F. Kata Kunci : Perbuatan Melawan Hukum, Sertifikat Tanah, Cacat Hukum
- G. Daftar Pustaka : 20 Buku, 7 Peraturan Perundang-undangan, 23 Jurnal, 5 Internet
- H. Dosen Pembimbing : Devarita, S.H.,Sp.I.,M.H.,

ABSTRACT

- A. *Name* : Rizqiyah Roehanah
- B. *Student ID Number* : 193300516131
- C. *Title* : *Juridical Analys Of The Issuance of Legally
Devective Land Ownership Certificates by The
Land Office (Case Study Verdict Number
:40/Pdt,G/2019/PN. Pso)*
- D. *Total of Page* : 106 Page
- E. *Content Of Abstract* : *This land dispute was caused by an unlawful act, there was an element of fraud in its management, resulting in the issuance of a legally flawed certificate which was detrimental to the legal holder of land rights, namely Sunarti U Djaelani, this occurred due to the negligence of the village head who issued Certificate of Ownership Number 593.2/139 /84/1995, dated 07 October 1995 in the name of the late Toriana Lapananda. On the basis of the Certificate of Ownership, the heirs of the late Toriana Lapananda sold the plot of land to Sulvianingsih Wantogia. From the process of transferring land rights, Sulvianingsih Wantogia requested that her land be certified. The researcher used a normative legal research method with a statutory regulation approach. Based on the results of research and discussion in the case of a Juridical Review of the issuance of legally defective certificates of ownership of land by the Land Office (Case Study Decision Number 40/Pdt.G/2019/PN Pso) actions This has fulfilled the elements of an unlawful act according to article 1365 of the Civil Code which states that the legal act is against the law, there is fault on the part of the perpetrator, there is loss for the victim and there is a casual relationship between the act and the loss. Therefore, it is necessary to uphold justice and legal certainty for the owners of land rights so that land misuse does not occur in the future.*
- F. *Keyword* : *Act against the law, land certificate, legal defects*
- G. *References* : *20 Books, 7 Laws and Regulations,
23 Journal, 5 Internet*
- H. *Lecturers* : *Devarita, S.H.,Sp.I.,M.H.,*

KATA PENGANTAR

Alhmdulillah, puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “TINJAUAN YURIDIS PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG CACAT HUKUM OLEH KANTOR PERTANAHAN (Studi Kasus Putusan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN. Pso)” sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan pada program studi strata satu/Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Nasional. Serta tak lupa penulis panjatkan salawat dan salam kepada junjungan Nabi Muhammad SAW sebagai suri tauladan dan pembawa kebenaran bagi umat Islam.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak menemukan hambatan dan tantangan baik bersifat internal maupun eksternal sehingga penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan sebagai suatu karya ilmiah. Hal ini disebabkan oleh faktor keterbatasan penulis sebagai manusia yang masih berada dalam proses pembelajaran. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan partisipasi aktif dari semua pihak berupa saran dan kritik yang bersifat membangun demi penyempurnaannya.

Karya ini saya persembahkan kepada kedua orang tua saya tercinta, Bapak Amrullah dan Ibu Siti Rofiah yang senantiasa merawat, membesarkan, mendoakan, mendidik dan memberikan semangat tanpa henti dengan penuh kasih sayang. Terima kasih untuk segala perjuangan dan pengorbanan yang telah diberikan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini dapat tersusun dengan baik tidak lepas dari bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, untuk itu penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Dr. El Amry Bermawi Putera, M.A. selaku Rektor Universitas Nasional.
2. Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
3. Dr. Mustakim, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan, Fakultas Hukum Universitas Nasional.
4. Masidin, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Jurusan Ilmu Hukum Universitas Nasional.
5. Devarita, S.H., Sp.I., M.H selaku dosen pembimbing yang selalu sabar memberi arahan dan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini
6. Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S., Mahruf, S.H., M.H., dan Devarita S.H., Sp.I., M.H Selaku Tim Penguji Sidang Skripsi yang telah memberikan masukan, arahan, saran serta motivasi kepada penulis.
7. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Nasional yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat berharga
8. Seluruh staf Sekretariat Fakultas Hukum Universitas Nasional yang telah banyak membantu sehingga terlaksananya skripsi ini dari awal hingga akhir
9. Kepada Adik-adikku Aji Arief Amrullah dan Adelia Hani, serta seluruh keluarga yang telah memberikan doa, dukungan serta bantuan moril selama ini

10. Kepada teman-teman Kantor Notaris Tiva Yanti, SH khususnya ibu Notaris Tiva Yanti. Yang selalu menyemangati, memberikan saran dan nasehat kepada penulis dalam menyusun skripsi ini

11. Kepada seluruh teman-teman penulis di Fakultas Hukum Universitas Nasional angkatan 2019 yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu, terima kasih atas pertemanan serta bantuan selama masa perkuliahan

12. Kepada Abi Fadel Farisi, terima kasih atas bantuan dan dukungan selama ini

13. Kepada seluruh pihak yang tidak disebutkan namun berkontribusi dalam kelancaran skripsi ini

Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis sampai ditahap ini, untuk itu hanya doa yang dapat penulis panjatkan semoga senantiasa mendapat berkah, rahmat dan tetap dalam lindungan-Nya. Amin.

Bogor, 19 Februari 2024



Rizqiyah Roehanah

DAFTAR ISI

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	i
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN PENULIS	ii
TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
LAMPIRAN	xii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan masalah.....	11
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	11
1. Tujuan Penelitian.....	11
2. Manfaat Penelitian.....	12
D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual	13
1. Kerangka teori	13
2. Kerangka Konseptual	19
E. Metode Penelitian.....	21
1. Sifat Penelitian.....	21
2. Pendekatan Masalah	22
3. Sumber Bahan Hukum	22
4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum.....	24
5. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum	24
F. Sistematika Penulisan.....	25
BAB II.....	27
TINJAUAN UMUM HAK ATAS TANAH, PENDAFTARAN TANAH DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.....	27

A.	Hak Atas Tanah, Subjek Hak Atas Tanah dan Hapusnya Hak Atas Tanah	27
a.	Hak Milik	30
b.	Hak Guna Bangunan	32
c.	Hak Guna Usaha	34
d.	Hak Pakai	36
e.	Hak Sewa	39
f.	Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan	41
g.	Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.	42
B.	Pendaftaran Tanah	43
1.	Pengertian, Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah	43
2.	Kegiatan Pendaftaran Tanah	47
a.	Pendaftaran tanah secara sistematis	50
b.	Pendaftaran tanah secara sporadik	51
3.	Sertifikat Hak Atas Tanah	54
1.	Sertifikat Palsu	57
2.	Sertifikat Aspal (asli tapi palsu)	58
3.	Sertifikat Ganda	59
C.	Perbuatan Melawan Hukum	61
1.	Pengertian dan Unsur Perbuatan Melawan Hukum	61
2.	Akibat Perbuatan Melawan HUKUM	68
BAB III		71
	FAKTA HUKUM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG CACAT HUKUM OLEH KANTOR PERTANAHAN (Studi Kasus Putusan Nomor 40/P.dt.G/2019/PN. Pso)	71
A.	Identitas Para Pihak	71
B.	Posisi Kasus	72
C.	Pertimbangan Hakim	75
D.	Putusan Hakim	86
BAB IV		89

ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG CACAT HUKUM OLEH KANTOR PERTANAHAN..89

A. Analisis Terhadap Proses Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Kemudian Dinyatakan Cacat Hukum.....89

B. Pertimbangan Hakim Terhadap Terbitnya Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Diterbitkan Cacat Hukum Dalam Putusan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Pso...94

BAB V100

PENUTUP100

A. Kesimpulan.....100

B. Saran101

DAFTAR PUSTAKA102

