



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEBAGAI PELAKSANAAN EKSEKUSI PUTUSAN
PENGADILAN
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor
2096.K/Pdt/1987 tanggal 28 Desember 1987 dan Surat Keputusan
Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4-X.C-2005 tanggal 14
Juli 2005)**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

TITUT ROSAWATI
0806428054

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2010

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Titut Rosawati
NPM : 0806428054
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Analisis Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional Sebagai Pelaksanaan Eksekusi Putusan Pengadilan
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2096.K/PDT/1987 tanggal 28 Desember 1987 dan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4-X.C-2005 tanggal 14 Juli 2005)

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Darwani Sidi Bakaroedin, S.H. ()

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. ()

Penguji : Arikanti Natakusumah, S.H. ()

Ditetapkan di : Depok
Tanggal : 28 Juni 2010

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan rahmat-Nya dan dengan diiringi usaha dan bantuan dari semua pihak, sehingga penulis berhasil menyelesaikan tesis ini.

Penulisan tesis ini ditujukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan, sulit bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini.

Sehubungan dengan penulisan ini, penulis menghaturkan banyak terima kasih kepada :

1. Ibu Darwani Sidi Bakaroedin, S.H., selaku dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu dan memberikan bantuan pemikiran, arahan serta bimbingan dalam penyusunan tesis ini;
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
3. Ibu Arikanti Natakusumah, S.H., selaku dosen penguji;
4. Para dosen dan staf pengajar di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia selama penulis menimba ilmu;
5. Para petugas sekretariat Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan petugas perpustakaan Soediman Kartohadiprodjo Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah membantu kelancaran penulis dalam menyelesaikan perkuliahan dan penyusunan tesis ini;
6. Ibu Francisca Susi Setiawati, S.H., serta rekan-rekan di Kantor Notaris dan PPAT Francisca Susi Setiawati, S.H., yang telah banyak memberikan keleluasaan waktu kerja selama penulis menjalani perkuliahan dan penyusunan tesis ini serta masukan, pemikiran, dan diskusi sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya;

7. Bapak Bintarwan Widhiatso, S.H., MKn, Bapak Dr. Irawan Soerodjo, S.H., MSi, Bapak Adrian Sutedi, S.H., M.H., dan Ibu Ekana Listianawati yang telah membantu dalam usaha memperoleh data yang penulis perlukan;
8. Orang tua dan keluarga penulis yang telah memberikan motivasi dan dukungan moril; dan
9. Rekan-rekan angkatan 2008 Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak membantu kelancaran dan keberhasilan penulis selama perkuliahan dan penyelesaian tesis ini.

Akhir kata, kiranya Tuhan Yang Maha Esa memberkati dan berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang tidak dapat penulis sebut satu per satu yang telah membantu. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pihak lain terutama bagi pengembangan ilmu.

Depok, 28 Juni 2010

Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Titut Rosawati
NPM : 0806428054
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Analisis Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional Sebagai Pelaksanaan Eksekusi Putusan Pengadilan
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2096.K/PDT/1987 tanggal 28 Desember 1987 dan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4-X.C-2005 tanggal 14 Juli 2005)

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

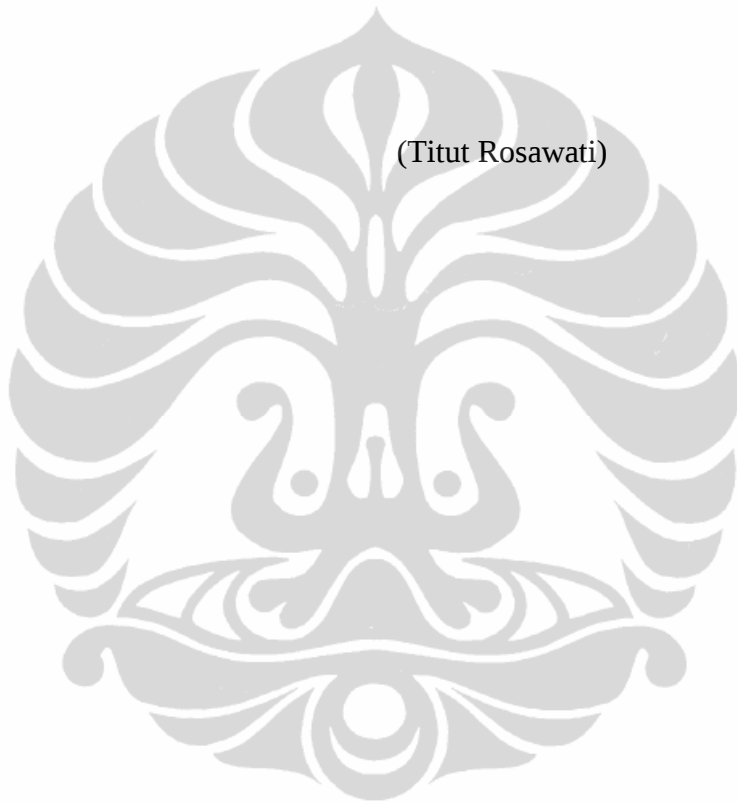
Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 28 Juni 2010

Yang Menyatakan,

(Titut Rosawati)



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pokok Permasalahan	13
1.3 Metode Penelitian	13
1.3.1 Bentuk Penelitian	13
1.3.2 Tipologi Penelitian	13
1.3.3 Jenis Data	14
1.3.4 Alat Pengumpulan Data	14
1.3.5 Metode Analisis Data	15
1.4 Sistematika Penulisan	15
2. PEMBAHASAN	17
2.1 Pendaftaran Tanah	17
2.1.1 Pengertian Pendaftaran Tanah	17
2.1.2 Obyek Pendaftaran Tanah	20
2.1.3 Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Tanah	20
2.1.4 Kegiatan Pendaftaran Tanah	21
2.1.5 Sistem Pendaftaran Tanah	24
2.1.6 Pendaftaran Tanah di Indonesia	32
2.2 Sertipikat Hak Atas Tanah	36
2.2.1 Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah	36
2.2.2 Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah	38
2.2.3 Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Selaku Pembeli Yang Beritikad Baik	45
2.3 Pembatalan Hak Atas Tanah	47
2.3.1 Pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah	47
2.3.2 Prosedur Pembatalan Hak Atas Tanah	51
2.4 Analisis Putusan Pengadilan dan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional	61
2.4.1 Ringkasan Kasus	61
2.4.2 Analisis Kasus	69
2.4.2.1 Analisis Terhadap Putusan Pengadilan	69
2.4.2.2 Analisis Terhadap Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional	75
2.4.2.3 Analisis Dampak Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik	78

3. PENUTUP	82
3.1 Simpulan	82
3.2 Saran	84
DAFTAR REFERENSI	86



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 233/Pdt/G/1984/PN.Smg tanggal 21 Agustus 1985
- Lampiran 2 : Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 35/Pdt/1987/PT.Smg tanggal 2 April 1987
- Lampiran 3 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2076.K/Pdt/1987 tanggal 28 Desember 1987
- Lampiran 4 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Semarang Nomor 570/2245/33/2001 tanggal 24 Oktober 2001
- Lampiran 5 : Surat Kepala Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah Nomor 570-701-IV-2001 tanggal 10 Juli 2001
- Lampiran 6 : Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4-X.C-2005 tanggal 14 Juli 2005

ABSTRAK

Nama : Titut Rosawati
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Analisis Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional Sebagai Pelaksanaan Eksekusi Putusan Pengadilan
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2096.K/PDT/1987 tanggal 28 Desember 1987 dan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4-X.C-2005 tanggal 14 Juli 2005)

Tesis ini membahas sengketa tanah antara Jamian dengan Kasmir dan Jamud yang berakibat pada pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 444/Kramas atas nama Indra Soewignya dan Sertipikat Hak Milik Nomor 445/Kramas atas nama Nuning Lestari. Penelitian menekankan pada perlindungan hukum bagi Indra Soewignya dan Nuning Lestari selaku pemegang sertipikat hak atas tanah yang diperolehnya dengan itikad baik. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan tipologi deskriptif. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat, bukan alat pembuktian yang mutlak karena selalu terdapat kemungkinan pemegangnya digugat oleh pihak lain yang merasa berkepentingan serta tidak adanya perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah yang telah memperolehnya dengan itikad baik.

Kata kunci :
Pendaftaran tanah, pembatalan sertipikat hak atas tanah

ABSTRACT

Name : Titut Rosawati
Study Program : Magister Kenotariatan
Title : Analysis of Certificate of Right of Ownership Revocation by National Land Agency For Implementation of Court Decision Execution
(Case Study of Supreme Court Decision Number 2096.K/PDT/1987 dated December 28, 1987 and Head of National Land Agency Decision Number 4-X.C-2005 dated July 14, 2005)

The focus of this study is land dispute of Jamian versus Kasmir and Jamud implicated to the revocation of Certificate of Right of Ownership Number 444/Kramas owned by Indra Soewignya and Certificate of Right of Ownership Number 445/Kramas owned by Nuning Lestari. The study impress to the law protection for Indra Soewignya and Nuning Lestari, having being a good-willed land owner. This research is *juridis normative* by descriptive typology. The reseacher suggests that the owner of land certificate sought by the possibility of accusation by another party towards the land owner of *unlegal ownership* and no law protection is found upon the land owner carrying good will.

Key words :
Land Register, revocation of land certificate