

SKRIPSI

PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN DI
DAERAH KOTAMADYA JAKARTA SELATAN OLEH
PENGADILAN TATA USAHA NEGARA (STUDI KASUS
SERTIFIKAT HGB 168/KEBAYORAN
LAMA SELATAN)



Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Akhir Guna Memenuhi Syarat

Mencapai Gelar Sarjana Hukum

OLEH

NAMA : BADRIYANTO

NPM : 2004115012

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

2008

MOTTO/PERSEMBAHAN

MOTTO

Hidup dan nasib bias tampak berantakan, misterius, fantastis dan sporadic, namun setiap elemennya adalah subsistem. Keteraturan dari sebuah desain holistic yang sempurna.

Menerima kehidupan berarti menerima kenyataan bahwa tak ada hal sekecil apapun yang terjadi karena kebetulan. Ini fakta penciptaan yang tak terbantahkan.

-Harun Yahya-

PERSEMBAHAN

Untuk :

1. Istri tercinta yang selalu memberikan dorongan semangat yang tiada henti;
2. Orang tua yang telah memberikan segalanya dalam hidupku;
3. Teman-teman seperjuangan dalam menempuh jenjang ini.

PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA : BADRIYANTO

NPM : 2004115012

FAK/PROG STUDI : HUKUM/ILMU HUKUM

JUDUL SKRIPSI : PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK GUNA

BANGUNAN DI DAERAH KOTAMADYA JAKARTA

SELATAN OLEH PENGADILAN TATA USAHA

NEGARA (STUDI KASUS SERTIFIKAT HGB

168/KEBAYORAN LAMA SELATAN)

DISETUJUI OLEH :

PEMBIMBING MATERI

PEMBIMBING TEKNIS

(H.M. FAAL, SH., MH)

(KAHARKOESMEN, SH., MH)

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
PROGRAM STRATA SATU FAKULTAS HUKUM
TERAKREDITASI**

PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : BADRIYANTO

NPM : 2004115012

FAK/PROG STUDI : HUKUM/ILMU HUKUM

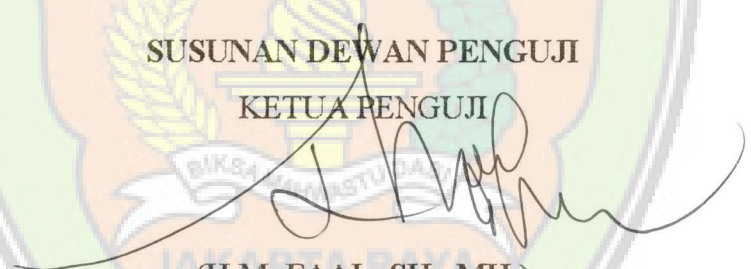
JUDUL SKRIPSI

**PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN DI DAERAH
KOTAMADYA JAKARTA SELATAN OLEH PENGADILAN TATA
USAHA NEGARA (STUDI KASUS SERTIFIKAT HGB 168/KEBAYORAN
LAMA SELATAN)**

Skripsi ini Telah Dipertahankan Di Depan Para Penguji Pada Tanggal 30 Oktober
2008 dan dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

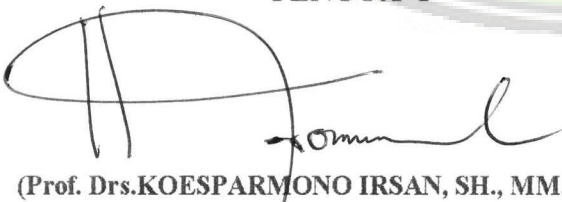
SUSUNAN DEWAN PENGUJI

KETUA PENGUJI


(H.M. FAAL, SH., MH.)

PENGUJI I

PENGUJI II


(Prof. Drs.KOESPARMONO IRSAN, SH., MM., MBA.)


(SAWITRI YULI HARTATI S., SH., MH.)

**MENGETAHUI
DEKAN FAKULTAS HUKUM**


(DR. DR. Drs. A.A. OKA DHERMAWAN, SH., MHum., MSi.)

ABSTRAKSI

Badriyanto, 2004115012, Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Di Daerah Kotamadya Jakarta Selatan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (studi kasus Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 168/Kebayoran Lama Selatan), Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, 2008.

Tanah mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan sebagian besar rakyat Indonesia termasuk perekonomiannya yang masih bercorak agraris. Peranan tanah untuk keperluan tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha semakin meningkat. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan tersediannya perangkat hukum yang tertulis. Oleh karenanya pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Hasil akhir dari pendaftaran tanah adalah sertifikat sebagai surat tanda bukti yang kuat dalam pemilikan hak atas tanah.

Permasalahan yang timbul adalah sertifikat hak atas tanah sebagai surat tanda bukti yang kuat atas kepemilikan tanah itu dapat dibatalkan. Dan apakah pendaftaran hak atas tanah telah sesuai dengan peraturan yang berlaku serta sesuai dengan apa yang dibutuhkan oleh pemegang hak atas tanah.

Metode penelitian yang dilakukandalam penelitian ini adalah penelitian hukum normative, yaitu penelitian dengan melihat data sekunder yakni dengan menelaah undang-undang , peraturan pemerintah. Serta melakukan pendekatan kasus dengan putusan Pengadilan.

Sertifikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat, disini dapat diartikan bahwa selama tidak ada orang yang dapat membuktikan sebaliknya, keterangan-keterangan yang ada dalam salinan buku tanah dan surat ukur tersebut haruslah diterima sebagai keterangan yang benar, baik itu dalam sengketa atau diluar sengketa.

Pasal 19 UUPA 5/1960 menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, pendaftaran tersebut meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menentukan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran dan berkat rahmat Allah SWT dan nikmat akal serta hidayah yang diberikan-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi sebagai tugas akhir dengan judul **“PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN DI DAERAH KOTAMADYA JAKARTA SELATAN OLEH PENGADILAN TATA USAHA NEGARA (STUDI KASUS SERTIFIKAT HGB 168/KEBAYORAN LAMA SELATAN).”**

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan. Hal ini karena keterbatasan yang penulis miliki. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun penulis perlukan untuk dapat menyempurnakannya. Dalam penyusunan skripsi penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Drs. Logan Siagian, MH., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
2. Bapak DR. DR. Drs. A.A. Oka Darmawan, SH., MHum., MSi., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
3. Bapak H.M. Faal, SH., MH, selaku pembimbing materi yang bersedia meluangkan waktu disela kesibukan Beliau untuk memberikan bimbingan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
4. Bapak Kaharkoesmen, SH, MH, selaku pembimbing teknis, yang senantiasa memberikan pengarahan dalam penulisan skripsi;
5. Bapak dan Ibu Dosen Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, beserta

seluruh staff civitas akademinya, penulis mengucapkan terima kasih yang dengan sabar dan ikhlas membantu penulis dalam penulisan skripsi ini;

6. Kedua orang tuaku, yang senantiasa memberikan motivasi, harapan kepada penulis
7. Isteri tercinta yang setia menemani dan memberikan semangat yang tiada henti;
8. Bapak Selam Bastomi, SH, MKn dan keluarga, yang memberikan sumbangsih yang sangat besar kepada penulis dari tempat tinggal, kesempatan bekerja, dan kesempatan untuk melanjutkan ke jenjang ini sampai penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Seluruh staff Kantor Notaris SELAM BASTOMI, SH, MKn,
10. Teman-teman satu angkatan yang selama ini berjuang bersama untuk meningkatkan kualitas diri melalui jenjang ini.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua orang yang membantu terselesaikannya skripsi ini.

Jakarta, 14 Oktober 2008

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
MOTTO/PERSEMBAHAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
ABSTRAKSI	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
1. Tujuan Penelitian	6
2. Manfaat Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Kerangka Teoritis	8
1. Tinjauan Tentang Hukum Agraria	8
2. Tinjauan Tentang Hukum Tanah	8
3. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah	9
4. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah dan Pokok-	
Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah	11
5. Tinjauan Tentang Sertipikat Hak Atas Tanah	32

	6. Tinjauan Tentang Pembatalan Hak Atas Tanah ...	33
	B. Kerangka Pemikiran	37
BAB III	METODE PENELITIAN	38
	A. Lokasi Penelitian	38
	B. Waktu Penelitian	38
	C. Jenis Penelitian	38
	D. Bahan Hukum	39
	E. Teknik Pengolahan Data	40
BAB IV	HASIL DAN PEMBAHASAN	41
	A. Posisi Kasus.....	41
	B. Pembahasan	47
	1. Prosedur pendaftaran hak atas tanah untuk	
	pertama kali secara sporadik di Kantor	
	Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan.	47
	2. Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan	
	Nomor 168/Kebayoran Lama Selatan oleh	
	Pengadilan Tata Usaha Negara.	63
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	71
	A. Kesimpulan	71
	B. Saran	72

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan
Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 339/203-
550.1-31.4-BTL-1999, tanggal 16 Nopember 1999;
- Lampiran 2 Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg.No. 37
PK/TUN/1999, tanggal 19 Nopember 2002;
- Lampiran 3 Akta Perdamaian Nomor 48, tanggal 19 September 2006;
- Lampiran 4 Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor
237/PDT/2006/PT.DKI
- Lampiran 5 Fotocopy Sertipikat HGB 168/Kebayoran Lama Selatan

