

**PENERBITAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH BERDASARKAN
ALAS HAK YANG CACAT HUKUM DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN BEKASI**

**(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor
78/PDT.G/2013/PN-Bks)**



Skripsi

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Akhir Guna Memenuhi Syarat Mencapai Gelar
Sarjana Hukum**

Oleh :

NAMA : AZAHRA INTAN MALTA

NPM : 201210117087

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA

JAKARTA RAYA

2016

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA : AZAHRA INTAN MALTA

NPM : 201210117087

FAK / PROG. STUDI : HUKUM / ILMU HUKUM

JUDUL SKRIPSI : PENERBITAN SERTIPIKAT HAK ATAS

TANAH BERDASARKAN ALAS HAK YANG
CACAT HUKUM DI KANTOR PERTANAHAN

KABUPATEN BEKASI” (Studi Kasus Putusan

Pengadilan Negeri Bekasi Nomor

78/PDT.G/2013/PN-Bks)



DISETUJUI OLEH :

PEMBIMBING MATERI

HARINANTO SUGIONO, S.H., M.H.

PEMBIMBING TEKNIS

ZULKIFLI ISMAIL, S.H.

PENGESAHAN SKRIPSI

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
SK. TERAKREDITASI "B" NOMOR: 119/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2014**

NAMA : AZAHRA INTAN MALTA
NPM : 201210117087
FAK / PROG. STUDI : HUKUM / ILMU HUKUM

JUDUL SKRIPSI

**PENERBITAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH BERDASARKAN ALAS HAK
YANG CACAT HUKUM DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI"
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 78/PDT.G/2013/PN-Bks)**

Skripsi ini telah dipertahankan di depan Dewan Penguji pada tanggal 19 Agustus
2016 Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Panitia Penguji

TandaTangan

Dr. H. Syahrir Kuba, S.Sos., S.I.K., M.M.
Dekan Fakultas Hukum

Drs. IP. Silalahi, S.H., M.H.
Ketua Penguji

Kaspo, S.H., M.H.
Penguji I

Andang Sari, S.H., M.H.
Penguji II

LEMBAR PERNYATAAN

NAMA : AZAHRA INTAN MALTA
NPM : 201210117087
JUDUL SKRIPSI : PENERBITAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH BERDASARKAN ALAS HAK YANG CACAT HUKUM DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BEKASI”
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 78/PDT.G/2013/PN-Bks)

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, magister, dan/atau doktor), baik di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang dikutip secara tertulis dengan jelas dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, serta penyimpangan dalam proses perkuliahan maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Bekasi, 19 Agustus 2016
Yang Membuat Pernyataan Ini,



Azahra Intan Malta

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : AZAHRA INTAN MALTA
NPM/NIP : 201210117087
Program Studi : ILMU HUKUM
Fakultas : HUKUM
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*), atas karya ilmiah saya yang berjudul: "Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Alas Hak Yang Cacat Hukum Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi" (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 78/PDT.G/2013/PN-Bks). beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Bekasi
Pada tanggal : 19 Agustus 2016

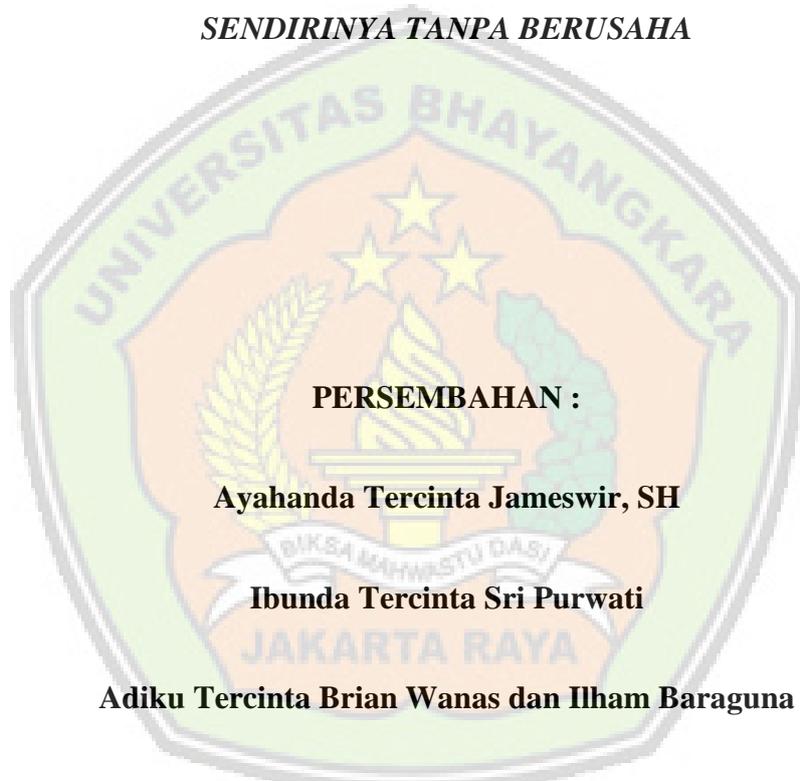
Yang menyatakan,



(AZAHRA INTAN MALTA)

MOTO & PERSEMBAHAN

KESUKSESAN HANYA DAPAT DIRAIH DENGAN SEGALA UPAYA DAN USAHA YANG DISERTAI DENGAN DO'A, KARENA SESUNGGUHNYA NASIB SESEORANG MANUSIA TIDAK AKAN BERUBAH DENGAN SENDIRINYA TANPA BERUSAHA



PERSEMBAHAN :

Ayahanda Tercinta Jameswir, SH

Ibunda Tercinta Sri Purwati

Adiku Tercinta Brian Wanas dan Ilham Baraguna

Dan Rekan Seperjuangan FH UBJ 2012

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur alhamdulillah, penulis panjatkan kehadiran ALLAH SWT yang telah memberikan limpahan Rahmat dan Hidayah-nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini tepat waktu tanpa menemui kendala yang berarti, sebagai salah satu syarat dalam meraih gelar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Penulisan Skripsi ini penulis memilih judul: ” *Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Alas Hak Yang Cacat Hukum Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi*” (*Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 78/PDT.G/2013/PN-Bks*)” penulis menyadari bahwa materi skripsi ini masih jauh dari harapan dan kesempurnaan, namun penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya.

Penulisan skripsi ini tentu tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Drs. Bambang Karsono, S.H., M.M., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Dr. H. Syahrir Kuba.S.Sos.,S.I.K., M.M. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Prof. Drs. Koesparmono Irsan, S.H, M.M, M.B.A., selaku Guru Besar Universitas bhayangkara Jakarta Raya yang tanpa batas dan sekat apapun selalu membimbing dan memberikan pemikiran yang transformatif
4. Harinanto Sugiono, S.H., M.H selaku pembimbing materi yang selalu sabar dalam memberikan bimbingan dan berbagi ilmu.

5. Zulkifli Ismail, S.H. selaku pembimbing teknis yang telah membimbing dan meluangkan waktunya.
6. Jameswir, S.H Ayah yang selalu memberikan motivasi dan nasehat untuk terus maju.
7. Sri Purwati sebagai Ibu yang selalu mendengarkan keluh kesah dalam perjuangan hidup dan memberikan kasih sayang yang tak terhingga kepada anak-anaknya.
8. Adik-adikku Brian Wanas, S.Kom dan Ilham Baraguna membuat dan melakukan hal-hal yang luar biasa kepada saya.
9. Ahmad Rifqi yang selalu memberikan semangat dan motivasinya hingga skripsi ini selesai.
10. Berserta rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu dan kepada alumnus Universitas Bhayangkara yang telah banyak membantu menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini jauh dari sempurna, masih adanya kekurangan dan kesalahan, untuk itu diharapkan saran masukan dan kritik yang sifatnya membangun dan menyempurnakan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat sesuai dengan tujuannya.

Bekasi, 19 Agustus 2016



AZAHRA INTAN MALTA

ABSTRAK

Azahra Intan Malta, 201210117087, *Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Alas Hak Yang Cacat Hukum Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi*” (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 78/PDT.G/2013/PN-Bks) 126 halaman, 2016

Kata Kunci : Sertipikat, Cacat Hukum, Hak Atas Tanah

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 78/PDT.G/2013/PN-Bks terdapat Jual beli Tanah antara Near Bin Saidan sebagai penjual dan Tamami sebagai pembeli untuk pembuatan lio, namun tanah tersebut diuruk oleh pihak lain yang mengaku sudah membeli tanah tersebut, kemudian terjadilah sengketa dan diadakan pertemuan mediasi yang tidak menghasilkan kata sepakat, masalahnya ditanah tersebut terdapat Sertipikat HGB yang dibeli dari rahim mintareja, Terjadi kejanggalan perubahan status tanah bersertifikat menjadi tanah Negara yang mana jika terjadi hal tersebut harus ada proses pencabutan hak tetapi pada faktanya tanah tersebut belum pencabutan hak ataupun pembebasan. Dan terdapat pemalsuan terhadap penerbitan sertifikat hak milik yang dilakukan dengan merekayasa nama pemilik dan memalsukan cap dan tandatangan kepala desa.

Penelitian ini bertujuan Untuk mengetahui dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 78/PDT.G/2013/PN-Bks dapat terbit sertipikat yang alas haknya cacat hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi dan Untuk mengetahui Dasar Pertimbangan Hakim dalam menentukan Hukumnya atas terbitnya sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 78/PDT.G/2013/PN-Bks.

Berdasarkan Hasil Penelitian Sertipikat diterbitkan dengan maksud memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah. dalam realita ada pihak yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat. Timbulnya kerugian ini disebabkan adanya penyimpangan dalam penerbitan sertipikat seperti dari contoh Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 78/PDT.G/2013/PN-Bks

(kesimpulan) Tertib hukum pertanahan belum dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Masih banyak terjadi penguasaan tanah tanpa melalui prosedur yang sudah ditentukan atau secara dibawah tangan, pembelian tanah dengan kuasa mutlak, penguasaan tanah tanpa alas hak yang sah dan lain sebagainya. Kesemuanya itu masih menunjukkan terjadinya penguasaan tanah dan peralihan hak tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga Terbitnya Sertipikat yang alas haknya cacat hukum, dikarenakan dengan memanfaatkan kelemahan lembaga BPN

Pembimbing:

Harinanto Sugiono, S.H., M.H

Zulkifli Ismail, S.H.

DAFTAR ISI

Cover Dalam.....	i
Lembar Persetujuan Skripsi	ii
Lembar Pengesahan Skripsi.....	iii
Lembar Pernyataan.....	iv
Lembar Pernyataan Persetujuan Publikasi.....	v
Motto dan Persembahan.....	vi
Kata Pengantar.....	vii
Abstrak.....	ix
Daftar Isi	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi dan Rumusan Masalah.....	3
C. Tujuan dan Manfaat Penulisan.....	3
D. Kerangka Teorities, Kerangka Konsepsional, dan Pemikiran.....	4
E. Metode Penelitian.....	10
F. Sistematika Penulisan.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Agraria	14
B. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah.....	18
C. Tinjauan Umum Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah.....	29
D. Tinjauan Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Hukum Administratif.....	34
E. Pembatalan Hak Atas Tanah.....	36
F. Tinjauan Umum Peralihan Hak atas Tanah.....	39
BAB III HASIL PENELITIAN	
A. Kasus Posisi.....	45
B. Pertimbangan Hakim.....	78
C. Hasil Putusan.....	84
BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN	
A. Penerbitan sertipikat yang alas haknya cacat hukum di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi.....	86
B. Dasar Pertimbangan Hakim dalam menentukan Hukumnya atas terbitnya sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 78/PDT.G/2013/PN-Bks.....	105

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	123
B. Saran.....	125

**DAFTAR PUSTAKA
RIWAYAT HIDUP PENULIS
LAMPIRAN-LAMPIRAN**

