



**SKRIPSI**

**KAJIAN YURIDIS PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
ATAS TANAH NOMOR 224 DAN NOMOR 225 YANG  
TERLETAK DI KELURAHAN DAN KECAMATAN GAJAH  
MUNGKUR KOTAMADYA SEMARANG  
( STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 98.K/TUN/1998 )**

*LEGAL STUDY CONCERNING CANCELLATION OF  
CERTIFICATE PROPRIATERY RIGHT TO LAND NUMBER 224  
AND NUMBER 225 ARE LOCATED IN GAJAH MUNGKUR,  
SEMARANG  
( STUDY OF SENTENCES SUPREME COURT NUMBER 98./K/TUN/1998)*

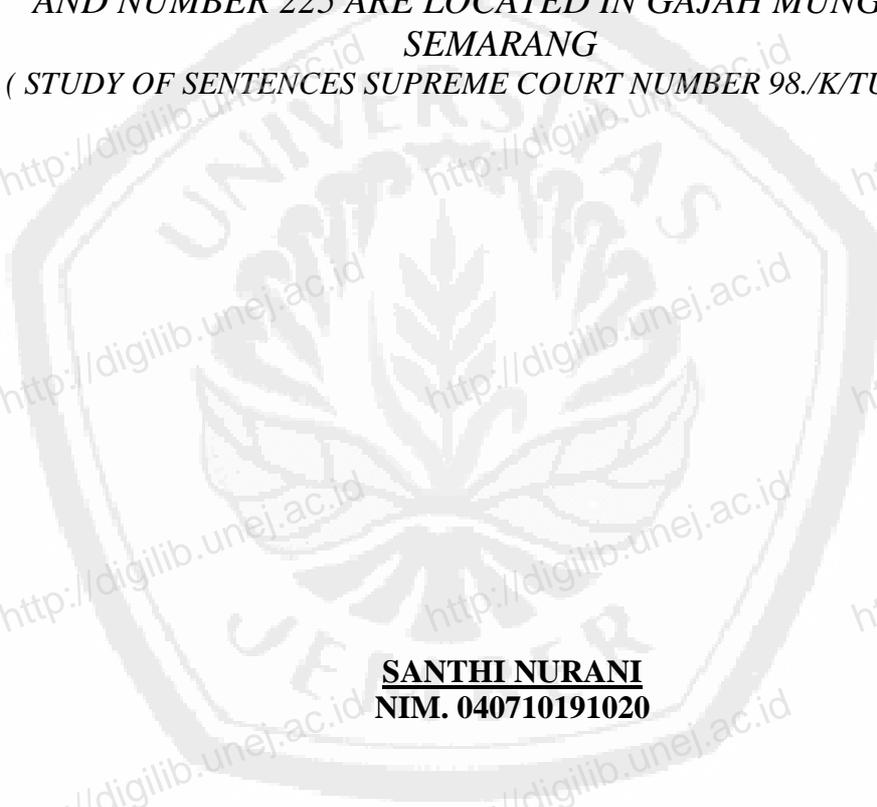
**SANTHI NURANI**  
**NIM. 040710191020**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2010**

**SKRIPSI**

**KAJIAN YURIDIS PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
ATAS TANAH NOMOR 224 DAN NOMOR 225 YANG  
TERLETAK DI KELURAHAN DAN KECAMATAN GAJAH  
MUNGKUR KOTAMADYA SEMARANG  
( STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 98.K/TUN/1998 )**

*LEGAL STUDY CONCERNING CANCELLATION OF  
CERTIFICATE PROPRIATERY RIGHT TO LAND NUMBER 224  
AND NUMBER 225 ARE LOCATED IN GAJAH MUNGKUR,  
SEMARANG  
( STUDY OF SENTENCES SUPREME COURT NUMBER 98./K/TUN/1998)*



**SANTHI NURANI**  
**NIM. 040710191020**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2010**

## MOTTO

“Dan tegakkanlah timbangan itu dengan adil dan janganlah kamu  
mengurangi neraca itu”

(HA. Mukti Ali)<sup>1</sup>



---

<sup>1</sup> HA. Mukti Ali, 1993. *Al-Quran dan Terjemahannya*. Jakarta: PT. Bumi Restu. Ar. Rahmaan Halaman 885.

**KAJIAN YURIDIS PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
ATAS TANAH NOMOR 224 DAN NOMOR 225 YANG  
TERLETAK DI KELURAHAN DAN KECAMATAN GAJAH  
MUNGKUR KOTAMADYA SEMARANG  
( STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 98.K/TUN/1998 )**

*LEGAL STUDY CONCERNING CANCELLATION OF  
CERTIFICATE PROPRIATERY RIGHT TO LAND NUMBER 224  
AND NUMBER 225 ARE LOCATED IN GAJAH MUNGKUR,  
SEMARANG  
( STUDY OF SENTENCES SUPREME COURT NUMBER 98./K/TUN/1998)*

**SKRIPSI**

Digunakan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum  
dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum  
Universitas Jember

**SANTHI NURANI**  
**NIM 040710191020**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 27 OKTOBER 2010**

Oleh

**Pembimbing**

**RIZAL NUGROHO, S.H.,M.Hum**

**NIP.195611251984031002**

**Pembantu Pembimbing**

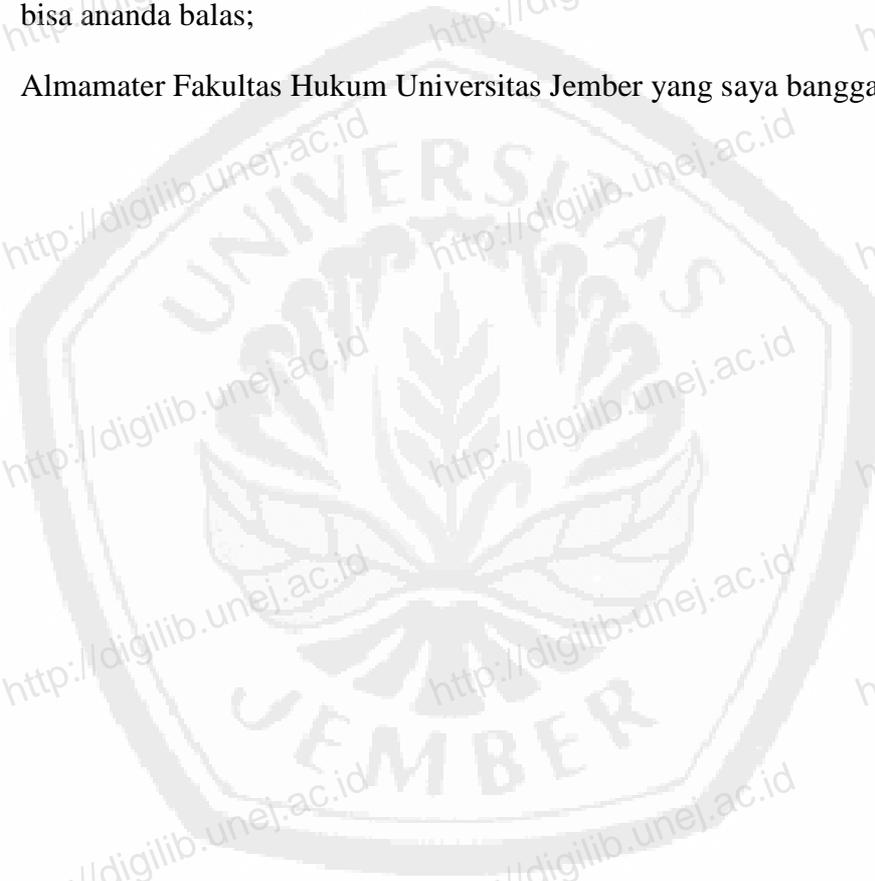
**ASMARA BUDI D.DHARMA SUTJI, S.H.,**

**NIP. 195007101980022001**

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

1. Kedua Orang Tuaku yang saya hormati, saya cintai dan saya banggakan Ayahanda Slamet Suparjoto, S.H,MH. dan Ibunda Hj. Sunarsih yang telah menghadirkan aku ke dunia, yang dengan ikhlas dan tanpa lelah mengiringi ananda dengan untaian doa, cucuran air mata dan keringat yang tak mungkin bisa ananda balas;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang saya banggakan.



**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul:

**KAJIAN YURIDIS PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK  
ATAS TANAH NOMOR 224 DAN NOMOR 225 YANG  
TERLETAK DI KELURAHAN DAN KECAMATAN GAJAH  
MUNGKUR KOTAMADYA SEMARANG  
( STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 98.K/TUN/1998 )**

*LEGAL STUDY CONCERNING CANCELLATION OF  
CERTIFICATE PROPRIATERY RIGHT TO LAND NUMBER 224  
AND NUMBER 225 ARE LOCATED IN GAJAH MUNGKUR,  
SEMARANG  
( STUDY OF SENTENCES SUPREME COURT NUMBER 98./K/TUN/1998)*

Oleh:

**SANTHI NURANI  
NIM 040710191020**

**Pembimbing**

**Pembantu Pembimbing**

**RIZAL NUGROHO, S.H.,M.Hum.  
NIP. 195611251984031002**

**ASMARA BUDI D.D.SUTJI, S.H.  
NIP.195007101980022001**

Mengesahkan :  
KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS NEGERI JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
DEKAN,

**Prof. Dr. M. ARIEF AMRULLAH S.H., M.Hum.  
NIP. 196001011988021001**

## PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

hari : Rabu

tanggal : 27

bulan : Oktober

tahun : 2010

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

### Panitia Penguji

**Ketua**

**Sekretaris**

**ANTIKOWATI,S.H,MH**

**NIP.196112021988022001**

**ARIES HARIANTO,S.H,M.H**

**NIP.196912301999031001**

### Anggota Penguji

**RIZAL NUGROHO, S.H.,M.Hum.**

**NIP. 195611251984031002**

**ASMARA BUDI D. DHARMA SUTJL, S.H.**

**NIP. 195007101980022001**

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

NAMA : SANTHI NURANI

NIM : 040710191020

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah dengan judul **KAJIAN YURIDIS PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH NOMO 222 DAN NOMOR 225 YANG TERLETAK DI KELURAHAN GAJAH MUNGKUR KOTAMADYA SEMARANG ( STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 98.K/TUN/1998 )** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan itu tidak benar.

Jember, 20 Oktober 2010

SANTHI NURANI  
NIM 040710191020

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat ALLAH Subhanahuwataa'la yang dengan perkenan-Nya, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Serta tidak lupa salam hormat penulis haturkan kepada seluruh keluarga dan para sahabat.

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan memperoleh gelar Sarjana Hukum. Skripsi ini adalah hasil kerja keras, ketelitian serta dorongan, semangat dan bantuan dari semua pihak baik secara materiil maupun moril sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya yang berjudul **KAJIAN YURIDIS PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH NOMOR 224 DAN NOMOR 225 YANG TERLETAK DI KELURAHAN GAJAH MUNGKUR KOTAMADYA SEMARANG ( STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 98.K/TUN/1998 )**.

Pada kesempatan kali ini, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang tidak terhingga kepada:

1. Bapak Rizal Nugroho, S.H., M.Hum., Dosen Pembimbing Skripsi, yang telah meluangkan waktu di tengah kesibukannya untuk memberikan bimbingan dan petunjuk dalam penulisan skripsi ini ;
2. Ibu Asmara Budi D.Dharma Sutji , S.H, Dosen Pembantu Pembimbing Skripsi yang telah memberikan masukan, motivasi, maupun ilmu serta petunjuk dalam penulisan skripsi ini dengan hati yang sabar;
3. Ibu Antikowati, S.H.MH, Dosen Pembimbing Akademik (DPA) dan sekaligus sebagai Ketua Penguji yang selalu memberikan bimbingan, konsultasi dan masukan selama melaksanakan kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;
4. Bapak Aries Harianto, S.H., M.H, sebagai sekertaris penguji, terimakasih atas bantuan dan motivasinya kebaikan bapak tidak akan bisa saya lupakan;
5. Bapak Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H Pembantu Dekan I, Bapak Mardi Handono S.H., M.H., Pembantu Dekan II dan Bapak Edy Mulyono S.H., M.Hum. Pembantu Dekan III;

7. Bapak Jayus,S.H,MHum, Bapak Iwan Rakhmad,S.H,M.H, Bapak Dr. Widodo Ekatjahjana,S.H,M.H, dan semua dosen khususnya Jurusan Hukum Tata Negara terimakasih atas bimbingan dan masukan ilmu yang di berikan kepada penulis;
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah membimbing dan memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis;
9. Seluruh Pegawai dan Karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember, terima kasih atas segala bantuan dan kemudahan fasilitas yang diberikan;
10. Kakak Ku tercinta Arief Suhatmanto, SE., Trisni Nurmahmuda, Spsi., Keponakanku Risky dan Saras kalian adalah anak yang lucu dan pintar teruskan perjuangmu menuju masa depan yang cerah;
11. Suamiku yang telah memberikan semangat, keceriaan dan warna dalam hidupku serta dorongan dalam suka maupun duka. Kita adalah satu keutuhan dan tidak bisa dipisahkan;
12. Bapak Djoko Prawito, S.H, MM terimakasih untuk petuah dan perhatiannya beliau adalah mertua yang baik;
13. Teman – teman seperjuangan, Siska, Septi, Widya, Andik, Brama, Gilang, Reza, khususnya angkatan 2004 dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, terima kasih untuk kalian semua. Semoga sukses selalu menyertai kalian;
14. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang telah banyak memberikan bantuan dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.

Sebagai penutup, semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis, pembaca dan semua pihak yang terkait dengan penulisan ini.

Jember, 20 Oktober 2010

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	i
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	ii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iii
<b>HALAMAN PESYARATAN GELAR</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	v
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	vi
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	vii
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI</b> .....	viii
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	ix
<b>HALAMAN KATA PENGANTAR</b> .....	x
<b>HALAMAN DAFTAR ISI</b> .....	xii
<b>HALAMAN ABSTRAKSI</b> .....	xv
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	3
1.3.1 Tujuan Umum.....	4
1.3.2 Tujuan Khusus.....	4
1.4 Metode Penelitian .....	4
1.4.1 Tipe Penelitian.....	4
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	5
1.4.3 Bahan Hukum .....	5
1.4.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum .....	6

1.4.5	Analisa Bahan Hukum.....	6
<b>BAB 2</b>	<b>TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>8</b>
2.1.	Hak Atas Tanah .....	8
2.1.1	Pengertian Hak Milik Atas Tanah .....	10
2.1.2	Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.....	14
2.1.3	Pejabat Yang Berwenang Memberikan Hak Milik Atas Tanah.....	18
2.1.4	Sertifikat Hak Milik Atas Tanah .....	18
2.2.	Perbuatan Pemerintah .....	19
2.2.1	Pengertian <i>Beschikking</i> atau Keputusan Tata Usaha Negara.....	20
2.2.2	Pengertian Keputusan Tata Usaha Negara.....	23
2.3.	Kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara .....	24
2.3.1	Kompetensi Relatif .....	25
2.3.2	Kopetensi Absolut.....	27
2.3.4	Pembatasan-Pembatasan atau Pengecualian Menurut Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986.....	29
<b>BAB 3</b>	<b>PEMBAHASAN</b>	
3.1	Kopetensi Peradilan Dalam Menangani Perkara Gugatan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Nomor 224 dan Nomor 225 yang Terletak di Kelurahan Gajah Mungkur Kotamadya Semarang.....	32

3.2 Pertimbangan hukum Dalam pembatalan Sertifikat hak milik

Nomor 224 Dan Nomor 225 Yang Terletak Di Kelurahan

Gajah Mungkur KotaMadya Semarang..... 38

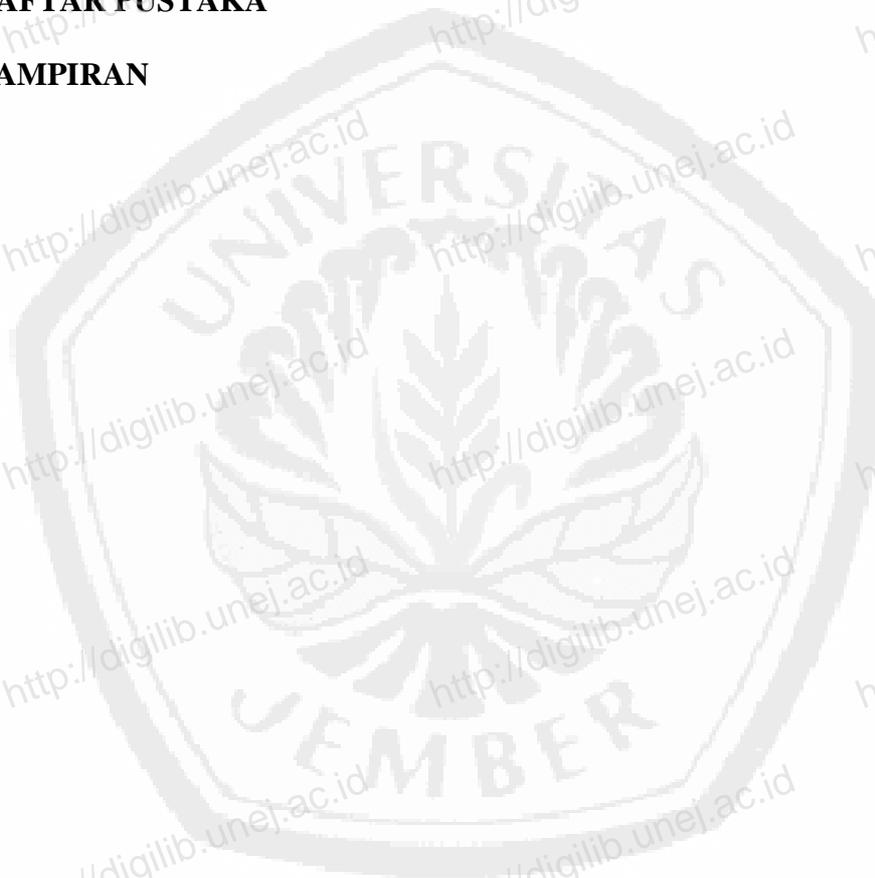
**BAB 4 PENUTUP**

4.1 Kesimpulan..... 42

4.2 Saran ..... 43

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**



## ABSTRAKSI

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai tanda bukti hak, dan sebagai alat pembuktian yang kuat. Penerbitan sertifikat seringkali membawa akibat hukum bagi pihak yang dituju maupun pihak-pihak yang merasa kepentingannya dirugikan, sehingga tidak jarang terjadi perselisihan yang dibawa ke hadapan sidang pengadilan. Sebagai Salah satu contoh yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 11/G/TUN/1997/PTUN.SMG, banding di pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara No. 91/TUN/1997/PT.TUN.SBY dan kasasi di Mahkamah Agung Putusan Nomor 98.K/TUN/ . Sengketa Kepemilikan atas tanah yang terletak di kelurahan Gajah Mungkur Kotamadya Semarang , diatas tanah seluas + 1000 m<sup>2</sup> adalah tanah ex. Partikelir, R.v. Eigendom perponding No.1192 Berdasarkan SK Mentri Pertanian Agraria tanggal 15 Juli 1963, No.1/376/KA/1963 diberikan kepada *Soesanto Kartoatmodjo,S.H*, dengan telah membayar ganti rugi kepada Negara sebesar Rp.1000,-, bahwa *Soesanto Kartoatmodjo,S.H*, sebagai pemilik tanah tersebut dalam mendaftarkan tanahnya selalu mendapat kesulitan dari Badan Pertanahan Nasional Semarang. Pada tanggal 8 Agustus 1990 diterbitkan sertifikat Hak Milik No.208 atas nama *Agung Bunakur Partowidjojo*, kemudian sertifikat tersebut dipecah hingga terbit 2 (dua ) buah sertifikat no. 224 dan No.225, . *Soesanto Kartoatmodjo,S.H*, sebagai pemilik pertama merasa dirugikan hingga mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang.

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui Kompetensi peradilan mana yang dapat menangani perkara gugatan pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Nomor 224 dan No.225 yang terletak di Kelurahan Gajah Mungkur, Kotamadya Semarang dan untuk mengetahui apasajakah pertimbangan hukum dalam pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 224 dan Nomor 225 yang terletak di Kelurahan Gajah Mungkur, Kotamadya Semarang. Penelitian ini menggunakan pendekatan secara yuridis normatif, dengan jalan menelaah dan mengkaji suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkompeten untuk digunakan sebagai dasar dalam melakukan pemecahan masalah.

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa Kopetensi absolute dalam hal menangani ini adalah benar menjadi kewenangan Perailan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 5 Undang Undang No.5 Tahun 1986 jo Undang Undang No.9 Tahun 2004 bahwa sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara antara orang atau badan hokum Tata Usaha Negara antara orang dengan badan hokum privat dengan Badan atau Pejabat tata Usaha Negara sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara. Pertimbangan hukum hakim dalam putusan tersebut adalah bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 ; Selain itu, Surat keputusan Menteri Pertanian/Agraria tanggal 15 Juli 1963 No.SK.1/376/Ka/63 (bukti P.I.A) telah ditafsirkan secara keliru oleh Judex Factie ; yaitu pemberian hak kepada penggugat menjadi batal karena penggugat belum memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam S.K Mentan/Agraria tersebut. Padahal dalam S.K. Mentri Agraria tersebut, pihak penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah .