



**KAJIAN YURIDIS TERHADAP PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK  
ATAS TANAH OLEH KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER**

**(Studi Kasus Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1759, 2428,4801  
dan 4802 di Kelurahan Sumbersari)**

**SKRIPSI**

Dijadikan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi  
syarat - syarat untuk menyelesaikan program  
studi Ilmu Hukum dan mencapai  
Gelar Sarjana Hukum

|        |             |                      |
|--------|-------------|----------------------|
| Asal   | Tempat      | Kelas                |
| Terima | 28 NOV 2005 | 346.043<br>MA'S<br>k |
| Oleh:  |             |                      |

**MUHAMMAD MA'SHUM**

NIM. 000710101191

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
**UNIVERSITAS JEMBER**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**2005**

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP PENERBITAN SERTIPIKAT  
HAK MILIK ATAS TANAH OLEH KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER (Studi Kasus Penerbitan  
Sertipikat Hak Milik No. 1759, 2428, 4801, dan  
4802 di Kelurahan Sumpersari)**





**KAJIAN YURIDIS TERHADAP PENERBITAN SERTIPIKAT  
HAK MILIK ATAS TANAH OLEH KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN JEMBER (Studi Kasus Penerbitan  
Sertipikat Hak Milik No. 1759, 2428, 4801, dan  
4802 di Kelurahan Sumpersari)**

**OLEH :**

**MUHAMMAD MA'SHUM**

**NIM. 000710101191**

**PEMBIMBING :**

**I KETUT SUANDRA, S.H.**

**NIP. 130889547**

**PEMBANTU PEMBIMBING :**

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

**NIP. 130808987**

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2005**

MOTTO

**“Jika Keadilan tidak lagi dijadikan dasar dalam pembentukan hukum maka hukum yang ada tidak lain dari penjelmaan nafsu angkara”**



*\*Iwan Dharmawan, jurnal Keadilan, Hal 42 Vol 3 No 2 Th 2003, Pusat Kajian Hukum dan Keadilan Jakarta\**



**PERSEMBAHAN**

**Skripsi ini aku persembahkan dengan tulus dan penuh kasih kepada :**

- 1. Abahku H. Sodiq Anshori dan Ummiku Hj. Fatimah yang dengan sabar telah mendidik membesarkan dan memberikan dorongan semangat dengan penuh cinta, kasih sayang dan iringan doa untuk kebahagiaan, kesuksesan dan keselamatan dalam mencapai cita-cita seorang anak;**
- 2. Almamater tercinta Universitas Jember sebagai tempat meraih Ilmu Pengetahuan selama ini;**

**PERSETUJUAN**

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Kamis

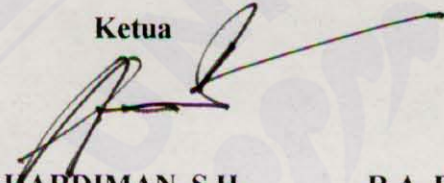
Tanggal : 17 Nopember 2005

Tempat : Fakultas Hukum Universitas Jember

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia penguji :**

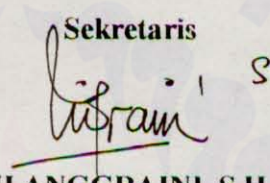
**Ketua**



HARDIMAN, S.H.

NIP.130808983

**Sekretaris**



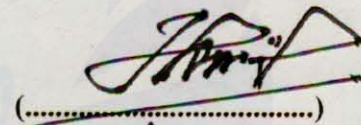
R.A. RINI ANGGRAINI, S.H., M.H.

NIP131485338

**Anggota Panitia Penguji**

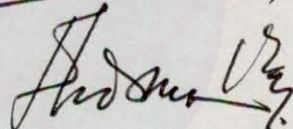
1. I KETUT SUANDRA, S.H.

NIP. 130889547

  
(.....)

2. ASMARA BUDI DYAH DHARMA SUTJI, S.H. (.....)

NIP. 130808987

  
(.....)



**PENGESAHAN**

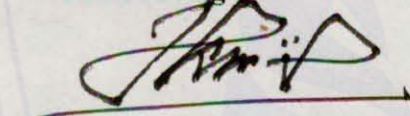
**SKRIPSI DENGAN JUDUL :**  
**KAJIAN YURIDIS TERHADAP PENERBITAN SERTIPIKAT**  
**HAK MILIK ATAS TANAH OLEH KANTOR PERTANAHAN**  
**KABUPATEN JEMBER (Studi Kasus Penerbitan**  
**Sertipikat Hak Milik No. 1759, 2428, 4801, dan**  
**4802 di Kelurahan Summersari)**

Oleh :

**MUHAMMAD MA'SHUM**

**NIM. 000710101191**

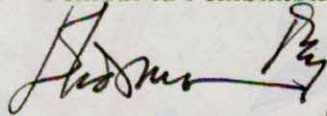
Pembimbing :



**KETUT SUANDRA, S.H.**

**NIP. 130889547**

Pembantu Pembimbing :



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

**NIP. 130808987**

**Mengesahkan**

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI**  
**UNIVERSITAS JEMBER**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**DEKAN**



**KOPONG PARON PIUS, S.U.**

**NIP. 130808985**



## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat taufik dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah tertulis (skripsi) yang berjudul **“KAJIAN YURIDIS TERHADAP PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH OLEH KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER (Studi Kasus Penerbitan Sertipikat Hak Milik No.1759, 2428, 4801, dan 4802 di Kelurahan Sumbersari)”**

Karya ilmiah tertulis ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Strata Satu pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember. Banyak hikmah yang dapat penulis ambil dalam penulisan skripsi ini sebagai tambahan bekal ilmu pengetahuan hukum dan pengetahuan berharga yang pantas menjadi kenangan dan menjadi cerita di masa yang akan datang.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, penulisan ini tidak akan terselesaikan sebagaimana yang diharapkan. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menghaturkan rasa hormat dan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak I Ketut Suandra, S.H. selaku Dosen Pembimbing yang penuh perhatian meluangkan waktu, memberi petunjuk, pengarahan, pikiran, saran dan kritik serta bimbingan dalam penulisan skripsi ini;
2. Ibu Asmara Budi Diah Dharma Sutji, S.H. selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang penuh perhatian memberikan bimbingan, saran, petunjuk, disamping itu juga mencurahkan segenap tenaga dan kasih sayang dan dorongan semangat hingga terselesaikannya penulisan skripsi ini;
3. Bapak Hardiman, S.H. selaku Ketua Panitia Penguji;
4. Ibu R.A. Rini Anggraini, S.H., M.H. selaku Sekretaris Panitia Penguji yang telah menguji skripsi ini;
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;



6. Bapak Totok Sudaryanto, S.H., M.S. selaku Pembantu Dekan I, Bapak I Ketut Suandra, S.H. selaku Pembantu Dekan II, dan Bapak Ida Bagus Oka, S.H. selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
  7. Bapak H. Kukuh Achmadi, S.H. selaku Dosen Wali yang telah memberikan bimbingan akademik dan motivasi selama penulis menjalani proses belajar di Fakultas Hukum Universitas Jember;
  8. Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis sehingga menambah kualitas dan wacana yang berguna dikemudian hari;
  9. Bapak dan Ibu guruku dari kecil hingga sekarang, yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat sehingga berguna di dunia maupun di akherat kelak.
  10. Kakakku M. Riva'i yang memberikan inspirasi tersendiri, sehingga memotivasi dalam langkah penulis dan adikku M. Sulthon yang selalu memberikan warna guna mendorong semangat berkarya;
  11. Sahabat-sahabat lamaku Anang, Sunoko, Sigit, Salam, Gentho, Dewi, Buguru Elly, Yuni, Leni, Tika yang telah banyak memberikan pengalamannya guna memberikan inspirasi bagi penulis;
  12. Sahabat-sahabat seperjuangan Agus S, Andre R, Uvik G, Vicky, Panca, Dedi, Dede, Ebiet, Obek, Nonik (TM), yang selalu dihati "Windy" semoga sukses dan kita bertemu di masa depan yang cerah; dan
  13. Semua pihak baik secara langsung maupun tidak langsung turut membantu dan menyumbangkan ilmu pengetahuan serta wawasan yang berarti, Alhamdulillah.SS
- Semoga Allah S.W.T senantiasa menganugerahkan balasan rahmat dan hidayahNya atas segala jasa dan amal baiknya selama ini.
- Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan menambah pengetahuan dan memberikan perkembangan dalam ilmu hukum.

Jember, November 2005

**Penulis**



## DAFTAR ISI

|   |     |
|---|-----|
| HALAMAN JUDUL .....                                 | i   |
| HALAMAN PEMBIMBING .....                            | ii  |
| MOTTO .....   | iii |
| HALAMAN PERSEMBAHAN .....                           | iv  |
| HALAMAN PERSETUJUAN .....                           | v   |
| HALAMAN PENGESAHAN .....                            | vi  |
| KATA PENGANTAR .....                                | vii |
| DAFTAR ISI .....                                    | ix  |
| DAFTAR LAMPIRAN .....                               | xi  |
| RINGKASAN .....                                     | xii |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b>                            |     |
| 1.1 Latar Belakang .....                            | 1   |
| 1.2 Ruang Lingkup .....                             | 3   |
| 1.3 Rumusan Masalah .....                           | 3   |
| 1.4 Tujuan Penulisan .....                          | 4   |
| 1.5 Metode Penulisan .....                          | 4   |
| 1.5.1 Pendekatan Masalah .....                      | 5   |
| 1.5.2 Sumber Bahan Hukum .....                      | 5   |
| 1.5.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum .....          | 5   |
| 1.5.4 Analisis Bahan Hukum .....                    | 6   |
| <b>BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI</b> |     |
| 2.1 Fakta .....                                     | 7   |
| 2.2 Dasar Hukum .....                               | 8   |
| 2.3 Landasan Teori .....                            | 10  |
| 2.3.1 Hak Atas Tanah .....                          | 10  |
| a. Pengertian Hak Atas Tanah .....                  | 10  |
| b. Pengertian Hak Milik Atas Tanah .....            | 11  |
| c. Hapusnya hak Milik Atas Tanah .....              | 12  |



|   |    |
|---|----|
| 2.3.2 Sistem Pendaftaran Tanah .....                                  | 13 |
| 2.3.3 Sertipikat Hak Milik Atas Tanah .....                           | 15 |
| a. Pengertian Sertipikat Hak Milik Atas Tanah .....                   | 15 |
| b. Prosedur Untuk Memperoleh Sertipikat Hak Milik<br>Atas Tanah ..... | 16 |
| c. Tujuan Diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Atas<br>Tanah .....     | 17 |
| 2.3.4 Keputusan Tata Usaha Negara .....                               | 18 |
| a. Pengertian Keputusan Tata Usaha Negara .....                       | 18 |
| b. Syarat Sahnya Keputusan Tata Usaha Negara .....                    | 18 |
| 2.3.5 Peradilan Tata Usaha Negara .....                               | 21 |
| a. Pengertian Peradilan Tata Usaha Negara .....                       | 21 |
| b. Alasan Mengajukan Gugatan .....                                    | 21 |

### BAB III PEMBAHASAN

|  |    |
|--|----|
| 3.1 Alasan yang Digunakan oleh Ahli Waris dari Supija Rabu -<br>din Alm dalam Memohon Pembatalan Sertipikat Hak<br>Milik yang Diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten<br>Jember ..... | 23 |
| 3.2 Upaya Hukum yang Ditempuh oleh Ahli Waris untuk Me -<br>nyelesaikan Masalah Tanah Miliknya .....   | 25 |
| 3.3 Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 1759, 2428, 4801,<br>dan 4802 di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Sumbersari<br>Kabupaten Jember .....   | 30 |

### BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

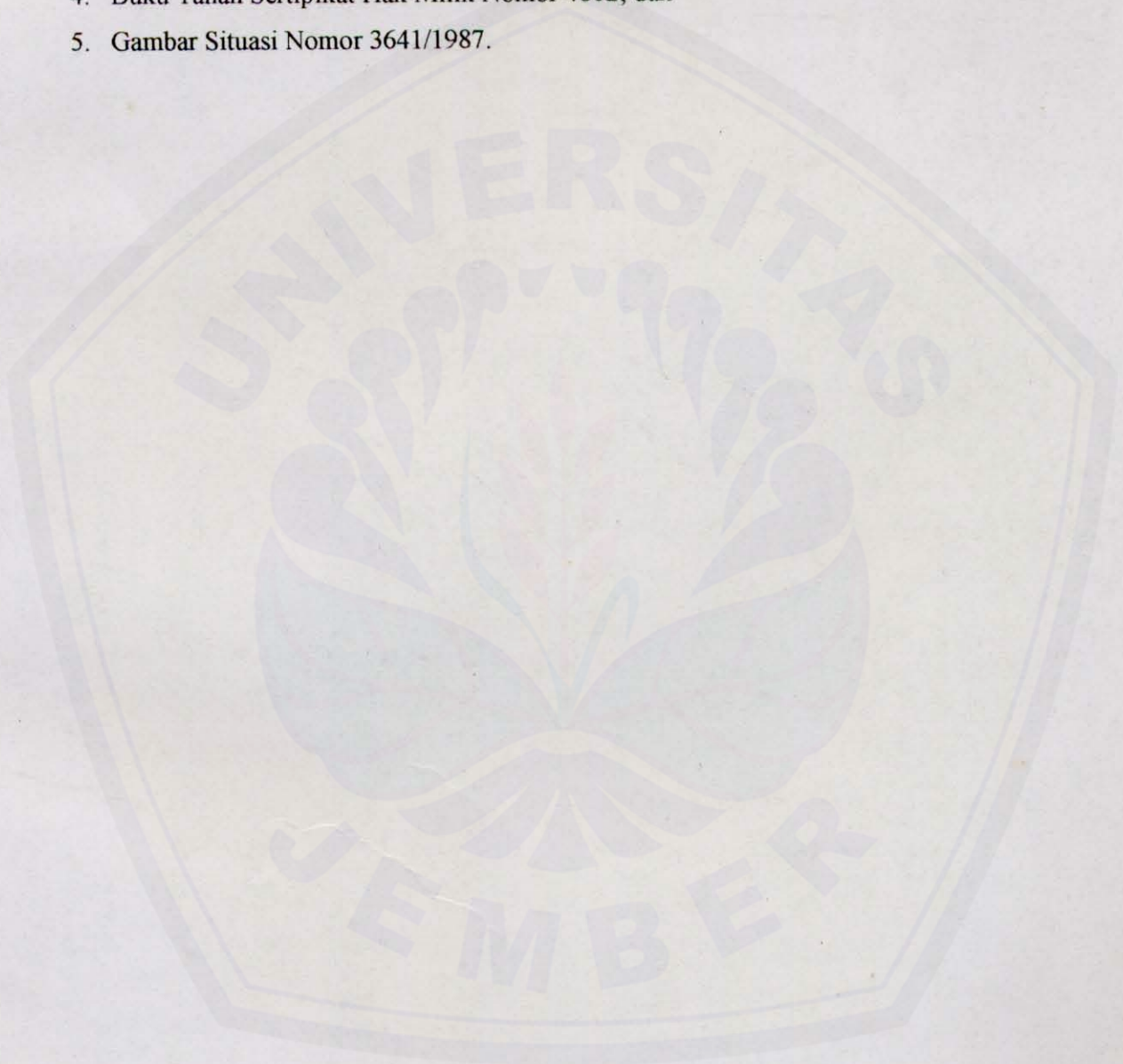
|                      |    |
|----------------------|----|
| 4.1 Kesimpulan ..... | 35 |
| 4.2 Saran .....      | 36 |

|                      |    |
|----------------------|----|
| DAFTAR PUSTAKA ..... | 37 |
|----------------------|----|

### LAMPIRAN

**DAFTAR LAMPIRAN**

1. Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1759;
2. Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2428;
3. Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 4801;
4. Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 4802; dan
5. Gambar Situasi Nomor 3641/1987.





## RINGKASAN

Pendaftaran tanah diselenggarakan pemerintah untuk menjamin kepastian hukum atas tanah. Pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah dengan jalan penerbitan suatu surat tanda bukti hak atas tanah (sertipikat). Sengketa kepemilikan tanah antara lain yaitu sertipikat-sertipikat yang diterbitkan tidak melalui prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan per-UU-an yang berlaku, sehingga sertipikat tersebut harus dicabut dan dianggap batal demi hukum.

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui, menganalisa dan membahas permasalahan yang berkaitan dengan penerbitan sertipikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Metode yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif. Sumber bahan hukum primer diperoleh dari hasil konsultasi dan wawancara langsung dengan pihak ahli waris dari Bapak Supija Rabudin Alm. Dan juga dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Sedangkan sumber bahan hukum skunder diperoleh melalui studi kepustakaan dan studi dokumen.

Pembahasan dalam skripsi ini adalah untuk mengetahui dan mengkaji alasan yang digunakan oleh ahli waris untuk memohon pembatalan sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember selaku pejabat TUN, upaya hukum yang ditempuh oleh ahli waris untuk menyelesaikan masalah tanah miliknya, dan proses pembatalannya.

Kesimpulan dalam skripsi ini adalah penggugat dengan dasar beberapa alas hak yang ia pegang, maka ia menggugat untuk pembatalan beberapa Sertipikat Hak Milik (antara lain nomor 1759, 2428, 4801, dan 4802) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember karena beberapa Sertipikat Hak Milik tersebut adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986, maka upaya penyelesaiannya melalui Peradilan Tata Usaha Negara, selanjutnya setelah diputuskan oleh hakim Peradilan TUN, maka yang merupakan kewenangan



membatalkan Sertipikat Hak Milik tersebut adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Saran dalam skripsi ini adalah hendaknya Kantor Pertanahan bekerja secara cermat dan melalui prosedur yang benar dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.1759, 2428, 4801, dan 4802 pada khususnya dan sertipikat hak atas tanah yang lain pada umumnya. Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebagai pejabat Tata Usaha Negara (TUN) hendaknya sering mengadakan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah dan juga dalam memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat dan bukannya menyulitkan masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya.



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia yang tidak dapat dipisahkan. Bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan tanah. Semua aktifitas manusia sebagai individu maupun sebagai makhluk sosial selalu berhubungan dengan tanah. Secara individu manusia memerlukan sandang, pangan, papan yang mensyaratkan adanya tanah. Secara sosial banyak dijumpai pemilikan tanah masyarakat misalnya tanah adat (ulayat), tanah bengkok desa, pendirian balai desa, sekolah, dan sebagainya. Tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi kemajuan tingkat peradaban manusia (Saleh, 1977:7)

Peranan tanah yang sangat besar bagi kehidupan manusia dapat digunakan sebagai sarana untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bagi manusia sebagai warga negara yakni yang menyangkut kepentingan pribadi dan kepentingan umum harus terdapat keseimbangan. Oleh karena itu, jika keseimbangan tersebut tidak dapat dijaga akan mengakibatkan lahirnya suatu sengketa baik antara pribadi dengan pribadi maupun pribadi dengan pemerintah dalam hal hak penguasaan tanah (Kartasapoetra, 1984:132)

Secara konstitusional, Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 telah memberikan landasan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dasar ini, dapat diketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Masalah kepemilikan hak atas tanah telah dilindungi dan diatur dalam UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang biasa dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) terutama dalam Pasal 4 ayat 1 disebutkan :



“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Pasal 2 UUPA menyatakan bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia mempunyai posisi sentral dalam hal menguasai semua hak atas tanah yang ada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Hal ini menghindari sifat absolut kepemilikan hak atas tanah sebagaimana hak eigendom dalam KUHPerduta. Penguasaan semua tanah di wilayah Indonesia ada di tangan Negara tetapi tidak mengesampingkan adanya hak perseorangan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (1) sedangkan mengenai hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) dengan tetap mengindahkan Pasal 6 UUPA yang menentukan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Hak milik merupakan hak terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan tidak memiliki jangka waktu atau daluarsa sebagaimana hak atas tanah lainnya (Parlindungan, 1998:137)

Guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum, maka dirasa perlu untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Kepastian hukum ditujukan agar para pihak dapat dengan mudah mengetahui status tanah, letak, dan batas-batasnya, siapa yang memiliki dan beban-beban hak di atasnya. Dengan pendaftaran hak atas tanah maka tercapailah perlindungan hukum karena dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (Harsono, 1999:458)

Kenyataan menunjukkan banyak terjadi sengketa pertanahan terutama masalah seputar penerbitan sertifikat hak milik atas tanah yang diketahui mengandung cacat hukum dengan artian bahwa penggugat sebagai pemilik tanah Petok D yang menguasai tanah tersebut tidak mengetahui bahwa tanah miliknya sudah dinyatakan bersertipikat hak milik atas nama orang lain, informasi tersebut diperoleh dari mantan pegawai Kantor peratanahan Kabupaten Jember. Dalam kasus yang penulis angkat adalah sertipikat hak milik yang dimiliki oleh para



tergugat di Kelurahan Summersari Kecamatan Summersari Kabupaten Jember yang diterbitkan oleh kantor pertanahan Kabupaten Jember.

Bertitik tolak pada kasus tersebut, maka penulis tertarik untuk mengkaji atau menganalisa kedalam sebuah skripsi yang berjudul “Kajian Yuridis terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. (Studi Kasus Penerbitan Sertipikat Hak Milik No.1759, 2428, 4801, dan 4802 di Kelurahan Summersari).

### **1.2 Ruang Lingkup**

Penulisan skripsi ini tentunya diperlukan suatu bahasan yang tepat baik dari segi materi maupun bahan penunjang lainnya agar dapat menjadi hasil yang lebih baik. Untuk itulah penulisan skripsi ini juga memiliki ruang lingkup didalam penyusunannya. Ruang lingkup dalam skripsi ini hanya membatasi pada masalah Hukum Administrasi Negara karena pembahasan dalam permasalahan mengenai Keputusan Tata Usaha Negara dari Pejabat Publik sebagai Pejabat Tata Usaha Negara. Hal tersebut sesuai dengan judul maupun didalam penulisan skripsi ini sehingga terhindar dari perluasan pokok permasalahan maupun pembahasan yang tidak sesuai dengan tujuan dari penulisan skripsi ini.

### **1.3 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang dan ruang lingkup di atas, maka permasalahan yang dapat penulis rumuskan adalah :

1. Alasan apa yang digunakan oleh para ahli waris dari Supija Rabudin Alm. untuk memohon pembatalan Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember?
2. Upaya hukum apa yang harus ditempuh oleh para ahli waris dari Supija Rabudin Alm. untuk menyelesaikan masalah tanah miliknya?
3. Bagaimana proses pembatalan Sertipikat Hak Milik No.1759, 2428, 4801 dan 4802 di Kelurahan Summersari Kecamatan Summersari Kabupaten Jember?



#### **1.4 Tujuan Penulisan**

Kegiatan atau proses aktifitas yang dilakukan tentunya harus mempunyai tujuan untuk memberi arahan dalam melangkah sesuai maksud dari dilaksanakan kegiatan tersebut. Begitu pula penulisan ini juga mempunyai tujuan :

##### **1.4.1 Tujuan Umum**

Tujuan yang hendak dicapai secara umum adalah sebagai berikut :

1. Diajukan sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Jember.
2. Untuk dapat memahami dan mengkaji persoalan hukum dan perkembangan dimasyarakat yang kemudian dapat disumbangkan kepada khalayak ramai sebagai tambahan ilmu terutama bagi para ahli waris dalam rangka pendaftaran hak milik atas tanah.

##### **1.4.2 Tujuan Khusus**

1. Untuk mengetahui alasan pembatalan Sertipikat hak Milik yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya hukum yang akan ditempuh oleh para penggugat.
3. Untuk mengetahui proses pembatalan Sertipikat Hak Milik tersebut yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

#### **1.5 Metode Penulisan**

Setiap karya ilmiah harus mengandung suatu kebenaran. Metodologi merupakan suatu prosedur atau rangkaian cara yang sistematis untuk menggali kebenaran sehingga dapat menghasilkan suatu karya ilmiah (Soemitro, 1999:350)

Penggunaan suatu metode sangat diperlukan dalam suatu penelitian agar dapat diperoleh kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah. Dalam hal penulisan skripsi digunakan metode penulisan berupa pendekatan masalah, sumber bahan hukum, metode pengumpulan bahan hukum dan analisis bahan hukum.



### 1.5.1 Pendekatan Masalah

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu pendekatan masalah dengan melakukan kajian terhadap peraturan perundang-undangan dan teori hukum yang berhubungan dengan permasalahan (Soemitro, 1999:10)

### 1.5.2 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini terdiri dari dua sumber bahan hukum yaitu :

1. Bahan Hukum Primer adalah bahan dasar atau bahan asli yang diperoleh dari tangan pertama dan belum diuraikan oleh orang lain, bahan hukum primer ini dapat diperoleh dari membaca peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, norma-norma, yurisprudensi, dan traktat (Soemitro, 1999:12)
2. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer (Soemitro, 1999:12).

Bahan hukum ini dapat diperoleh dari hasil-hasil penelitian orang lain, majalah-majalah hukum, literatur-literatur yang mendukung untuk membahas permasalahan.

### 1.5.3 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini dilakukan dengan cara membaca, mempelajari peraturan perundang-undangan, literature, sehingga diperoleh bahan hukum yang bersifat primer dan sekunder yang selanjutnya disusun secara sistematis untuk memperoleh kejelasan permasalahan yang akan dibahas. Selain itu metode pengumpulan bahan hokum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini antara lain :

#### a. Wawancara



Metode wawancara yaitu pengumpulan dan pengolahan bahan hukum yang diperoleh dari keterangan-keterangan atau penjelasan-penjelasan langsung dari sumber bahan hukum. Sumber bahan hukum itu antara lain :

1. Bapak Handoko selaku kepala seksi pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember;
2. Bapak Susyadi selaku seksi pemerintahan di Kelurahan Summersari Kecamatan Summersari Kabupaten Jember; dan
3. H. Abdullah sebagai salah satu ahli waris dari Bapak Supija Rabudin.

#### **b. Studi dokumen**

Untuk memperoleh data skunder diantaranya dilakukan dengan studi dokumen, yaitu cara pengumpulan bahan hukum dari dokumen yang diperoleh dari instansi yang terkait dengan permasalahan.

#### **1.6 Analisis Bahan Hukum**

Setelah bahan hukum tersebut diperoleh kemudian disusun secara kronologis, selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu bahan hukum yang didapatkan dari nara sumber baik secara lisan maupun tertulis, diteliti kemudian dipaparkan dengan jalan menggambarkan sifat dan karakter dari objek penelitian dan selanjutnya permasalahan yang timbul ditinjau dan dianalisis berdasarkan teori-teori dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan permasalahan. (Soemitro, 1999:98).

Kemudian dalam menarik kesimpulan, cara yang digunakan adalah dengan menggunakan metode deduktif yaitu metode pembahasan yang dimulai dari permasalahan yang bersifat khusus menuju permasalahan yang bersifat umum. Penelitian yang deskriptif diharapkan dapat memperoleh gambaran yang jelas mengenai masalah yang dibahas sehingga akan diperoleh kesimpulan yang sesuai.



## BAB II

### FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

#### 1. Fakta

Supija Rabudin telah meninggal dunia pada tanggal 17 Maret 1969 sesuai dengan surat keterangan kematian dari Kepala Desa Kranjingan Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember No.474.3/86/536.1 2003, Tanggal 18 juni 2003 telah meninggalkan tujuh ahli waris yang semuanya bakerja sebagai swasta/petani, bertempat tinggal di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Sumbersari kabupaten Jember

Pada tahun 1900, Supija Rabudin memiliki tanah seluas kurang lebih 2,7 Ha., yang terletak di Jalan Kaliurang Lingkungan Gumuk kerang, belakang SDN Sumbersari I Jember (keadaan lokasi tanah sebagian gunung 75 % dan daftar sawah tegal 25 %)

Kurang lebih tahun 1940 tanah tersebut disewa oleh Belanda untuk gudang tembakau PTP XXVI dari Supija Rabudin dan baru diserahkan kembali pada tahun 1986 kepada pemerintah Camat Sumbersari, selanjutnya tanah-tanah tersebut dikapling-kapling oleh pihak camat Sumbersari tanpa sepengetahuan pihak ahli waris termasuk juga penyerahan tanah dari pihak PTP XXVI kepihak kecamatan Sumbersari. Padahal tanah objek sengketa tersebut sudah dikuasai penuh dan dikerjakan sendiri oleh para ahli waris (karena gudang dan tanah tidak dibutuhkan lagi oleh pihak PTP XXVI)

Tindakan pengaplingan tanah yang dilakukan oleh Camat Sumbersari kemungkinan didasarkan pada pemikiran bahwa tanah tersebut dianggap tanah milik negara (domain) padahal ahli waris mempunyai bukti petok D yang masing-masing bernomor :

Petok D : No.3605 tahun 1940/1941 luas 20161 M2

Petok D : No.4428 tahun 1939/1940 luas 6906 M2

Petok D : No.3605 tahun 1959 luas 20161 M2

Petok D : No.4428 tahun 1959 luas 6906 M2



Kesemuanya atas nama Supija Rabudin, begitu juga digambar ukur buku kretrek Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Sampai sekarang gambar dan nama masih dicatat atas nama Supija Rabudin.

Para ahli waris pada tanggal 2 Juni 2003 baru mengetahui dari bapak Supriadi (mantan pegawai kantor Pertanahan Kabupaten Jember) bahwa tanah warisan dari Supija Rabudin tersebut telah diterbitkan sertifikatnya sebanyak 28 (Dua Puluh Delapan) Sertipikat Hak Milik yang masing-masing antara lain atas nama :

1. Sertipikat Hak Milik No.1759 atas nama Drs. Madi Haryono;
2. Sertipikat Hak Milik No.2428 atas nama Drs. H. Muchammad Rifa'i;
3. Sertipikat Hak Milik No.4801 atas nama Drs. Boediantoro;
4. Sertipikat Hak Milik No.4802 atas nama Drs. Syahruri Much. Rifa'i.

Meskipun sampai saat ini sebagian tanah tersebut sudah disertipikatkan, tetapi seluruh tanah tersebut kenyataannya sampai saat ini masih dimiliki, dikuasai, dan dikejakan sendiri oleh ahli waris untuk tanah pertanian. Para ahli waris juga belum pernah melakukan jual beli atau mengalihkan hak atas tanah tersebut dengan cara apapun, sehingga para ahli waris merasa sangat dirugikan dengan terbitnya ke 28 sertipikat Hak Milik tersebut.

## 2.2 Dasar Hukum

Peraturan-peraturan yang digunakan sebagai dasar hukum dalam pemahaman skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

2. Pasal 3 UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria :

“Dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”



Pasal 5 UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria :

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam UU ini dan dengan peraturan perundangan yang lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Pasal 19 UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria:

- (1) untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah, diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah RI menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah
- (2) pendaftaran tersebut dalam ayat (1) meliputi :
  - a. pengukuran, perpetaan dan pembukaan lahan,
  - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, dan
  - c. pemberian surat-surat dan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 20 UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria:

- (1) hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6
- (2) hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

Pasal 21 ayat (1) UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria :

“Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik”.

Pasal 27 UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Hak milik hapus apabila :

- a. tanahnya jatuh kepada negara karena pencabutan hak (UU No. 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya);
  - b. karena penyerahan dengan sukarela;
  - c. karena ditelantarkan;
  - d. karena tanahnya musnah.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah;
  5. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;



6. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.5 Tahun 1973 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah;
7. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.350 K/Sip/1968, yang menyatakan bahwa “untuk menyatakan batal surat bukti hak milik (sertipikat) yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara sah tidak termasuk wewenang pengadilan melainkan semata-mata termasuk wewenang administrasi, sehingga pihak yang oleh pengadilan dimenangkan wajib meminta pembatalan surat bukti hak milik (sertipikat) itu kepada instansi agraria berdasarkan putusan pengadilan yang diperolehnya itu”.

## **2.3 Landasan Teori**

### **2.3.1 Hak Atas Tanah**

#### **a. Pengertian Hak atas Tanah**

Hak atas tanah dapat diartikan sebagai pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Saleh, 1977:15)

#### **Pengertian Tanah**

“Tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya” (Harsono, 1999:253).

Tanah dalam pengertian hukum tanah adalah permukaan bumi, sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai berikut :

“Atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum”.

Berkaitan dengan pengertian tanah, yang dimaksud dengan bidang tanah adalah suatu bagian tertentu yang terbatas, berdimensi dua, dengan luas yang dihitung dalam meter persegi atau hektar. Sedangkan data tanah adalah berbagai keterangan mengenai bidang tanah tertentu.

#### **Pengertian Tanah Negara**



Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan tersebut memberikan wewenang kepada negara dalam hal menguasai seluruh tanah di wilayah Republik Indonesia untuk dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat. Atas dasar Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 maka negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat bertindak selaku badan penguasa.

Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut, maka pernyataan “dikuasai” dalam Pasal tersebut bukan berarti “dimiliki”, akan tetapi adalah pengertian yang memberikan wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia itu, untuk pada tingkatan yang tertinggi menguasai tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (Pasal 2 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria). Hubungan antara negara dengan tanah melahirkan hak menguasai negara atas tanah di wilayahnya (Saleh, 1977:13)

#### **b. Pengertian Hak Milik Atas Tanah**

Hak milik (adat) atas tanah ialah suatu hak atas tanah yang dipegang oleh perorangan atas sebidang tanah tertentu yang terletak didalam wilayah hak ulayat masyarakat hukum adat yang bersangkutan (Purbacaraka, 1984:27).

Menurut Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria, yang dimaksud dengan Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi social, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak Milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom. Hak Milik mempunyai cirri-ciri sebagai berikut :

1. Turun temurun, artinya hak milik itu dapat diwariskan berturut-turut ataupun diturunkan kepada orang lain tanpa perlu diturunkan derajadnya ataupun hak



itu menjadi tiada atau harus memohon haknya kembali ketika terjadi perpindahan hak ( Parlindungan, 1998:137);

2. Terkuat menunjukkan :
  - a. jangka waktu hak milik tidak terbatas,
  - b. hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak atas tanah yang lain.
3. Terpenuhi, artinya :
  - a. hak milik itu memberikan wewenang paling luas kepada pemiliknya jika dibandingkan dengan hak-hak yang lain,
  - b. hak milik bisa merupakan induk dari hak-hak yang lain, artinya seorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang dari pada hak milik, seperti sewa menyewa, menggadaikan, menyerahkan tanah kepada orang lain untuk hak guna bangunan dan hak pakai,
  - c. hak milik tidak berinduk kepada hak tanah lain, karena hak milik adalah hak yang paling penuh, sedangkan hak-hak yang lain kurang penuh,
  - d. dilihat dari peruntukannya, hak milik juga tidak terbatas.
4. Dapat beralih dan dialihkan;
5. Dapat dijadikan jaminan dengan dibebani hak tanggungan;
6. Jangka waktu tidak terbatas.

Hak Milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Badan hukum seperti perseroan, perusahaan swasta maupun perusahaan milik negara tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik. Pengecualian terhadap badan hukum ini ditentukan dalam Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 1963 tentang “penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah”, yang pada umumnya hanyalah badan hukum seperti bank-bank milik pemerintah, koperasi, dan badan-badan sosial dan keagamaan.

### **c. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah**

Sesuai dengan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria, hak milik dapat hapus oleh karena sesuatu hal, meliputi :



- a. Tanahnya jatuh kepada negara oleh karena :
  1. pencabutan hak (UU No.20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya),
  2. penyerahan secara suka rela oleh pemiliknya (KEPPRES No.55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum),
  3. ditelantarkan (Peraturan Pemerintah No.36 Tahun 1998 Tentang Penerbitan dan Pendayagunaan Tanah Terlantar),
- b. Tanahnya musnah.

### 2.3.2 Sistem Pendaftaran Tanah

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa :

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 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.

Politik hukum agraria kita menyebutkan bahwa mengenai masalah pendaftaran tanah harus disesuaikan dengan sistem-sistem dan stelsel-stelsel hukum agraria dari Negara-negara modern. Bagi Negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, terdapat 2 (dua) sistem yang dianut dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara Recth Kadaster, yaitu sebagai berikut :

#### 1. Sistem Positif

Menurut sistem positif ini, suatu sertipikat tanah yang diberikan itu adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Ciri pokok sistem ini ialah bahwa pendaftaran tanah adalah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah tidak dapat dibantah kendatipun ia bukan pemilik yang berhak atas tanah tersebut. (Effendi,1993, 32)



Adapun yang menjadi kebaikan-kebaikan dari pada sistem positif ini adalah :

- a. adanya kepastian dari buku tanah yang bersifat mutlak;
- b. peran aktif dari pejabat balik nama tanah;
- c. mekanisme kerja dalam penerbitan sertipikat tanah mudah dimengerti oleh umum

Selain memiliki kebaikan-kebaikan, sistem positif ini juga memiliki kelemahan-kelemahan, yaitu :

- a. pelaksanaan pendaftaran tanah yang bersifat aktif mengakibatkan waktu yang dipergunakan menjadi sangat lama;
- b. pemilik hak atas tanah yang sebenarnya dapat kehilangan haknya dikarenakan kepastian dari buku tanah itu sendiri;
- c. wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administrasi, yaitu dengan diterbitkannya sertipikat tidak dapat diganggu gugat.

## 2. Sistem Negatif

Pada sistem negatif surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat berarti bahwa ketentuan-ketentuan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai ketentuan yang benar, sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya (Perangin-angin, 1979:78)

Dalam sistem negatif ini terdapat juga kebaikan-kebaikan serta kekurangan-kekurangan, kebaikan-kebaikan dari sistem negatif ini antara lain :

- a. adanya perlindungan pada pemegang hak yang sebenarnya;
- b. adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum sertipikat tanah diterbitkan.

Sedangkan yang menjadi kekurangan-kekurangan dalam sistem negatif ini adalah sebagai berikut :

- a. peran pasif pejabat balik nama tanah menyebabkan tumpang tindihnya sertipikat tanah;
- b. mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat tanah sedemikian rupa sehingga kurang dimengerti oleh orang awam.



Undang-Undang Pokok Agraria tidak menyebutkan secara tegas mengenai sistem pendaftaran tanah yang dianut, tetapi jika kita mendasarkan pada ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c yaitu, kegiatan pendaftaran tanah yang terakhir adalah pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, maka jelaslah bahwa Undang-Undang Pokok Agraria memakai sistem negatif yang bertendensi positif dalam melaksanakan pendaftaran tanah.

### **2.3.3 Sertipikat Hak Milik Atas Tanah**

#### **a. Pengertian Sertipikat Hak Milik Atas Tanah**

Sertipikat tanah adalah salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang kemudian dijilid menjadi satu diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Sertipikat tanah yang diberikan tersebut adalah akibat adanya perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah dan selanjutnya diterbitkan sertipikat tanah oleh kantor agraria Kabupaten/kotamadya setempat. (Effendi, 1993:25)

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang kedua data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. (Harsono, 1999:464)

Untuk tiap-tiap hak yang dibukukan itu dibuatkan salinan dari buku tanah yang bersangkutan. Untuk menguraikan tanahnya dibuatkan surat ukur, salinan buku tanah itu dan surat ukur setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan, disebut sertipikat. (Perangin, 1991:107)

Alas hak adalah dasar dari diterbitkannya suatu sertipikat, sering menjadi masalah utama khususnya mengenai status pemilikan selain letak batas pemilikan, yang pada umumnya diwaktu yang lalu tidak lengkap.

Didalam pendaftaran tanah untuk pertama kali, bukti pemilikan tanah inilah yang diperlukan sebagai alas hak atau dasar penerbitan sertipikat. Alas hak merupakan data yuridis yang berupa surat bukti yang dijadikan dasar penerbitan sertipikat oleh kantor pertanahan.



## **b. Prosedur Untuk Memperoleh Sertipikat Hak Milik Atas Tanah**

Prosedur untuk memperoleh sertipikat hak milik atas tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.9 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah Negara dan hak pengelolaan, dimulai dari proses permohonan dan pemberian hak atas tanah untuk pertama kali yaitu :

### **1. Surat pemohon;**

Permohonan hak atas tanah dilakukan secara tertulis, dengan cara mengisi formulir (sesuai dengan Pasal 9 Permeneg Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999 tentang pemberian dan pembatalan hak atas tanah), permohonan tersebut harus memuat keterangan tentang :

- a. Pemohon, berkaitan dengan apakah pemohon itu perorangan atau badan hukum;
- b. Tanahnya, berkaitan dengan letak, luas, batas-batas, status, dan jenis tanahnya;
- c. Keterangan lain

### **2. Lampiran;**

Sesuai dengan Pasal 10 Permeneg Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999, permohonan tersebut harus dilampiri dengan :

- a. Mengenai diri pemohon;
- b. Mengenai tanahnya; dan
- c. Turunan dari surat-surat bukti hak penggunaan tanah secara beruntun.

### **3. Proses penanganan oleh Kepala Kantor Pertanahan;**

- a. Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan Kepala seksi pengurusan hak atas tanah untuk mencatat di dalam daftar permohonan hak milik dan memeriksa apakah keterangan yang diperlukan sudah lengkap;
- b. Memerintahkan kepada seksi pendaftaran tanah, tata guna tanah dan pengurusan hak atas tanah agar menyelesaikan bahan-bahan yang diperlukan seperti surat keterangan pendaftaran tanah, gambar situasi atau surat ukur, dan lain-lain;



4. Pengumuman (Pasal 15 s/d Pasal 28 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
5. Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH);
6. Kewajiban pemohon, yaitu :
  - a. Membayar sejumlah uang (uang pemasukan dan pembiayaan landreform)
  - b. Mendaftarkan hak atas tanah yang diberikan
7. Pengeluaran sertipikat (sesuai dengan Pasal 31 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997)

### **c. Tujuan Diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Atas Tanah**

Tujuan dari pada diterbitkannya hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar di dalam buku tanah. “penerbitan sertipikat dimaksud agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya”.

Pernyataan tersebut diatas memiliki pengertian bahwa penerbitan sertipikat hak atas tanah dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah dengan kodifikasi dan unifikasi. Kodifikasi yang dimaksud adalah kodifikasi hukum agraria, yaitu menjadikan hukum adat yang tertulis. Adapun yang dimaksud unifikasi adalah menyeragamkan hak-hak atas tanah ke dalam salah satu hak sebagaimana diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. dengan demikian, sertipikat tanah harus memiliki kepastian hukum (Gautama, 1993:32)

Kepastian hukum dibidang pertanahan diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (1) yang menyatakan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan melalui pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Kepastian hukum yang dimaksud meliputi :

1. kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak tersebut atau disebut dengan kepastian hukum mengenai subjek atas tanah;



2. kepastian mengenai tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah, atau disebut dengan kepastian hukum mengenai objek atas tanah (Perangin-angin, 1979:76)

Kegunaan dari penerbitan sertipikat hak atas tanah selain untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, hal ini berguna pula bagi negara yaitu menciptakan tertib administrasi dalam bidang pertanahan yang dapat memperlancar setiap kegiatan pemerintah yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan.

Karena itulah data-data yang disimpan di Kantor Agraria baik tentang subjek maupun objek hak atas tanah disusun sedemikian rupa agar dikemudian hari dapat memudahkan siapapun yang ingin melihat data-data tersebut, apakah itu dalam rangka memperlancar setiap peralihan hak atas tanah maupun dalam rangka pelaksanaan pembangunan oleh pemerintah (Kartasapoetra, 1984:134)

### **2.3.4 Keputusan Tata Usaha Negara**

#### **a. Pengertian Keputusan Tata Usaha Negara (*Beschikking*)**

Indonesia sebagai Negara Hukum Modern (*welfare state*), tugas pemerintahan adalah menyelenggarakan kepentingan umum (*public service*). Tujuan Negara RI sebagaimana dirumuskan dalam alenia IV pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 : “Untuk membentuk suatu pemerintahan Negara Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia....”

Untuk menjalankan tugas tersebut, pemerintah menggunakan suatu alat antara lain yang disebut Ketetapan Administrasi Negara (*Beschikking*). Menurut E.Utrecht, “*Beschikking*” atau “ketetapan” adalah suatu perbuatan berdasarkan hukum public yang bersegi satu, ialah yang dilakukan oleh alat-alat pemerintahan berdasarkan suatu kekuasaan istimewa.

#### **b. Syarat sahnya Keputusan Tata Usaha Negara**

Suatu Keputusan Tata Usaha Negara dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat, yaitu :





1. Keputusan tersebut dibuat oleh alat perlengkapan yang berwenang, artinya apabila yang membuat ketetapan tersebut bukan pejabat yang berwenang, maka ketetapan yang dibuatnya itu adalah batal demi hukum (*van rechtswegentig*). Jadi ketetapan tersebut dianggap tidak pernah ada dan kebatalan itu berlaku sejak semula (*extunc*) yakni berlaku surut hingga pada saat dikeluarkannya ketetapan itu;
2. Dalam pembentukan kehendak pada diri alat perlengkapan Negara tidak boleh ada kekurangan yuridis. Artinya ketetapan itu benar-benar dibuat oleh alat perlengkapan negara tanpa adanya :
  - a. Dwang (paksaan);
  - b. Dwaling (kekhilafan);
  - c. Bedrog (penipuan).
3. Ketetapan harus diberi bentuk tertentu, artinya ketetapan itu harus memuat pertimbangan yang menjadi dasar dikeluarkannya ketetapan, baik factual maupun yuridis. Sebab pertimbangan ini yang akan menopang dictum dari suatu Ketetapan Administrasi Negara.
4. Isi dan tujuan ketetapan harus sesuai dengan isi dan tujuan peraturan dasar . artinya setiap ketetapan yang dibuat harus berdasarkan Undang-Undang dan sesuai dengan isi dan tujuan yang menjadi dasar ketetapan itu
5. Pembuatan ketetapan harus menurut prosedur yang telah ditentukan.

Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Pejabat Tata Usaha Negara, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), hal tersebut ditentukan dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Namun tidak semua KTUN bisa digugat melalui Peradilan Tata Usaha Negara. KTUN yang bisa digugat melalui Peradilan Tata Usaha Negara adalah KTUN sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1 ayat (3), Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut :



“Keputusan Tata Usaha Negara adalah adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata” (Indroharto, 2002:100)

Dari rumusan tersebut menunjukkan bahwa KTUN harus memenuhi 5 (lima) unsur yaitu :

1. Bentuk penetapan harus tertulis. Syarat ini mengenai bentuk formalnya seperti surat pengangkatan, surat nikah, sertipikat, dan sebagainya. Persyaratan tertulis itu diharuskan untuk kemudahan segi pembuktiannya. Surat penetapan tersebut dapat digugat apabila sudah jelas :
  - a. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkannya;
  - b. Maksud dan mengenai hal apa isi tulisan itu;
  - c. Kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan, didalamnya jelas bersifat individual, konkrit, dan final;
  - d. Serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.
2. Dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara. Bunyi Pasal 1 (2) UU No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha yaitu :

“Badan atau pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.
3. Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara dan menimbulkan akibat hukum Tata Usaha Negara. Artinya segala tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang dilakukan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, dan dari tindakan tersebut menimbulkan suatu perubahan dalam suatu perubahan dalam suasana hubungan hukum yang telah ada.
4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, rumusan Pasal 1 (2) Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha;
5. Bersifat konkrit, individual, dan final.



- a. bersifat konkrit artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan Tata Usaha Negara tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan;
- b. bersifat individual artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju;
- c. bersifat final artinya akibat hukum yang ditimbulkan serta dimaksudkan dengan mengeluarkan Penetapan tertulis itu harus benar sudah merupakan akibat hukum yang definitif (Indroharto. 2002:101-102).

### **2.3.5 Peradilan Tata Usaha Negara**

#### **a. Pengertian Peradilan Tata Usaha Negara**

Undang-undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha, memuat peraturan-peraturan tentang kedudukan, susunan, kekuasaan serta Hukum Acara yang berlaku di Peradilan Tata Usaha Negara. Sedangkan Peradilan Tata Usaha Negara sendiri dapat diartikan sebagai wadah hukum atau tempat bagi suatu proses hukum terjadinya suatu sengketa Tata Usaha Negara baik yang masih akan digugat maupun yang sudah atau telah diproses melalui Peradilan Tata Usaha Negara antara seseorang atau badan hukum perdata dengan pejabat publik selaku pejabat Tata Usaha Negara mengenai Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh pejabat publik atau pejabat Tata Usaha Negara.

#### **b. Alasan Mengajukan Gugatan**

Gugatan yang diajukan di muka Peradilan Tata Usaha Negara berbeda dengan gugatan yang diajukan dimuka peradilan perdata. Karena pada Peradilan TUN ini, gugatannya terbatas pada satu macam tuntutan pokok yang berupa tuntutan agar keputusan TUN yang merugikan kepentingan penggugat itu dinyatakan batal atau tidak sah. Tuntutan tambahan hanya berupa tuntutan ganti rugi.

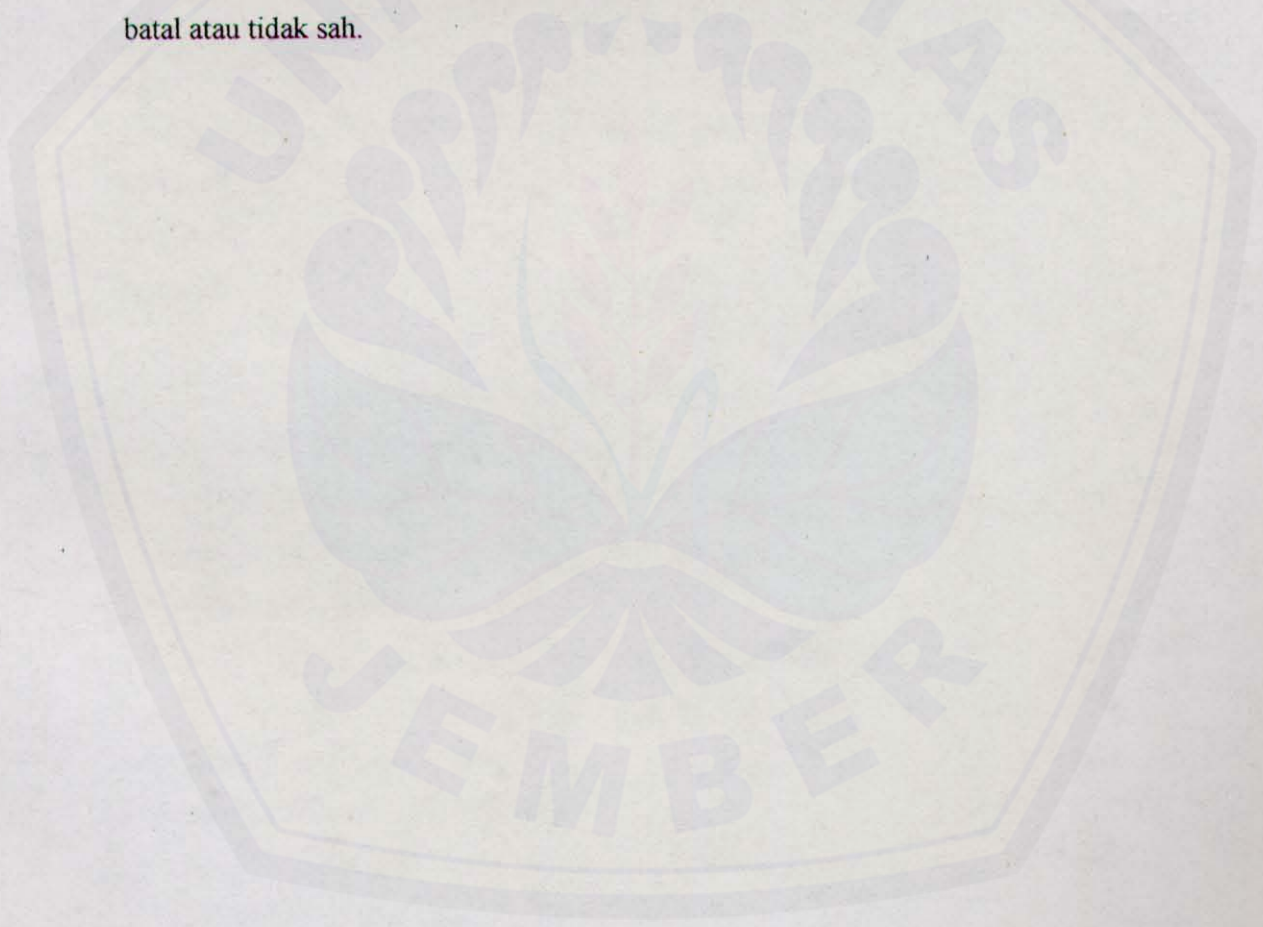
Menurut Pasal 53 ayat (2) Undang-undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha



yaitu mengenai alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan terdiri dari 2 (dua) macam alasan antara lain :

1. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Berdasarkan ketiga alasan diatas, bagi warga masyarakat atau badan hukum perdata dapat digunakan sebagai dasar mengajukan gugatan dan bagi pengadilan dapat digunakan sebagai pengujian dan dasar pembatalan dalam menilai apakah keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bersifat melawan hukum atau tidak, untuk kemudian keputusan yang digugat itu perlu dinyatakan batal atau tidak sah.





**BAB III**  
**PEMBAHASAN**

**3.1 Alasan yang Digunakan oleh Ahli Waris dari Supija Rabudin Alm. dalam Memohon Pembatalan Sertipikat Hak Milik yang Diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember**

Masalah pertanahan atau sengketa tanah yang terjadi di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember merupakan contoh kasus dari sekian banyak kasus yang terjadi di tengah-tengah masyarakat. Fakta dalam kasus tersebut adalah bahwa ahli waris dari Supija Rabudin Alm. yang secara fisik adalah pihak yang menguasai penuh dan mengerjakan tanah yang menjadi objek sengketa dan telah memenuhi semua kewajiban-kewajiban atas tanah yang merupakan tanah bukan milik pemerintah atau negara.

Sampai saat ini, tanah warisan dari Supija Rabudin belum pernah dilakukan peralihan hak atas tanah dengan cara apapun, sehingga para pihak ahli waris merasa sangat kecewa dan sangat dirugikan dengan diterbitkannya 28 Sertipikat Hak Milik yang masing-masing antara lain atas nama :

1. Sertipikat Hak Milik No.1759 atas nama Drs. Madi Haryono;
2. Sertipikat Hak Milik No.2428 atas nama Drs. H. Muchammad Rifa'i;
3. Sertipikat Hak Milik No.4801 atas nama Drs. Boediantoro;
4. Sertipikat Hak Milik No.4802 atas nama Drs. Syahruri Much. Rifa'i

Di sisi lain, para ahli waris mengetahui bahwa selama ini diatas tanah yang mereka kuasai dan dikerjakan tidak pernah ada pengukuran atau hal-hal lain yang dilakukan oleh pemegang sertipikat terhadap objek tanah tersebut.

Menurut Bapak Supriadi (mantan pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Jember) pada Tanggal 2 Juni 2003 bahwa dasar penerbitan sertipikat-sertipikat di atas tanah Bapak Supija Rabudin yaitu :

- a. Surat keterangan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur Tanggal 21 September 1987 No.21/859/SK/320/1987;
- b. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Tanggal 29 Juli 1989 No.160/520.1/35/1989;



c. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur Tanggal 8 Maret Tahun 1999 No.353/HM/35/1999.

Berdasarkan informasi dari Bapak Supriadi, maka ahli waris Supija Rabudin mengajukan permohonan pembatalan ke-28 Sertipikat Hak Milik yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, dengan menunjukkan alas hak yang berupa :

1. a. Verponding Indonesia Jaitoe Padjeg Tanah dan Bangunan Tahun 1939/1940 Luas 6.905 M2;  
b. Verponding Indonesia Jaitoe Padjeg Tanah dan Bangunan Tahun 1939/1940 Luas 20.161 M2;  
c. Surat Pajak Tahun 1959 Luas 6.905 M2;  
d. Surat Pajak Tahun 1959 Luas 20.161 M2; dan  
e. Kutipan Peta Kretek atau Gambar Situasi.
2. Surat Keterangan ahli waris No.12/ADTMK/2003/PA. j.r. dari Pengadilan Agama Jember, yang menyatakan bahwa ahli waris dari Supija Rabudin berhak atas bidang tanah yang selama ini dikuasai dan dikerjakan oleh Supija Rabudin Alm. beserta kewajiban-kewajiban yang melekat diatasnya yaitu sebagai wajib pajak;
3. Secara nyata menguasai dan mengerjakan tanah yang menjadi objek sengketa oleh ahli waris sebagai tanah pertanian.

Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.

Sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Dengan demikian ahli waris tidak terkena ketentuan daluarsa sebagaimana



yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## 2. Upaya Hukum yang Ditempuh oleh Ahli Waris untuk Menyelesaikan Masalah Tanah Miliknya

Pada Tahun 1900an, Supija Rabudin Alm memiliki tanah seluas kurang lebih 2,7 Ha yang dikuasai dan dikerjakan secara terus menerus sebagai tanah pertanian hingga sampai sekarang oleh para ahli warisnya.

Tanggal 2 Juni 2003 merupakan awal mula terjadinya sengketa tanah sebab pada saat itu ahli waris mengetahui bahwa tanah yang selama ini digarap telah diterbitkan sertipikat oleh Kantor Pertanahan kabupaten Jember tanpa sepengetahuan dari ahli waris yang notabene adalah pemilik tanah tersebut. Para ahli waris menganggap bahwa penerbitan sertipikat-sertipikat tersebut tidak dapat dibenarkan atau dapat dikatakan bahwa sertipikat-sertipikat tersebut tidak sah.

Sertipikat Hak Milik No.1759, 2428, 4801, dan 4802 sebagai Ketetapan Administrasi Negara (*beschikking*) dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Ketetapan Administrasi Negara dibuat oleh alat perlengkapan yang berwenang. Dalam hal ini yang berwenang adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Jember berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; “dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan”
2. Dalam pembentukannya, kehendak pada diri alat perlengkapan negara tidak boleh ada kekurangan yuridis atau *wilsgebreken* (cacat dalam kehendak), artinya tanpa adanya unsur-unsur :
  - a. Dwang (paksaan),
  - b. Dwaling (kekhilafan), dan
  - c. Bedrog (penipuan).
3. Ketetapan harus diberi bentuk sesuai dengan peraturan yang menjadi dasar dan harus menurut prosedur pembuatannya (*rechtmatige*). Mengenai



bentuk keputusan disyaratkan untuk dibuat dalam tertulis karena sangat penting terutama bagi mereka yang merasa tidak puas atas keputusan itu. Keputusan tertulis memuat secara jelas motivasi dikeluarkannya keputusan, sehingga dapat dimengerti pertimbangan-pertimbangan yang dijadikan alasan bagi dikeluarkannya suatu keputusan;

4. Isi dan tujuan Ketetapan Administrasi Negara harus sesuai dengan isi dan tujuan Peraturan dasarnya (*doelmatig*). Keputusan harus langsung terarah pada sasaran tujuan, sehingga efisien dan cermat. Apabila keputusan itu diambil tidak sesuai dengan isi dan tujuan atau menyalah gunakan wewenang (*detaournement depouvoir*) maka ia dapat digugat agar dibatalkan.

Berdasarkan uraian diatas, menunjukkan bahwa Sertipikat Hak Milik No.1759, 2428, 2429, 4801, dan 4802 terdapat syarat-syarat yang tidak dipenuhi di dalam mengeluarkan keputusan, diantaranya:

1. Terdapatnya kekurangan yuridis atau "*wilsgebreken*" (cacat dalam kehendak) yaitu adanya unsur "*dwaling*" (kekhilafan) yang dilakukan oleh Kantor pertanahan Kabupaten Jember di dalam penerbitan sertipikat kepada para pemohon yang sama sekali tidak memiliki ataupun menguasai tanah tersebut;
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.1759, 2428, 4801, dan 4802 tidak melalui prosedur yang ditentukan dalam Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri No.3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan pendaftaran tanah yang menyebutkan :  
"Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangkian proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya"

Ketentuan Pasal 1 angka 8 Peraturan Menteri No.3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan pendaftaran tanah diatas, seharusnya Kantor Pertanahan bersama-sama panitia ajudikasi melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah terkait



dengan penetapan data fisik dan data yuridis mengenai objek yang akan didaftarkan (Harsono, 1999:471)

Kenyataan dilapangan membuktikan bahwa tindakan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sama sekali tidak melibatkan panitia adjudikasi untuk menetapkan kebenaran data fisik dan data yuridis. Data fisik meliputi :

- a. Pengukuran dan pemetaan;
- b. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- c. Penetapan batas-batas bidang tanah;
- d. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- e. Pembuatan daftar tanah; dan
- f. Pembuatan surat ukur/gambar situasi.

Sedangkan data yuridis meliputi :

- a. Penetapan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang
- b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik.

Data fisik dan data yuridis selanjutnya menurut Pasal 20 ayat (1) Peraturan Menteri No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, harus dilaksanakan pengumuman yang diadakan di Kantor Panitia Adjudikasi, Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan dengan tujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan-keberatan.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut :

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara baik dipusat maupun didaerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”

Berkaitan dengan hal itu, tidak semua Keputusan Tata Usaha Negara atau Ketetapan Administrasi Negara dapat digugat melalui Peradilan Tata Usaha



Negara (PTUN). Keputusan Tata Usaha Negara yang dapat digugat melalui PTUN adalah Keputusan TUN sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi :

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”

Dengan demikian, Keputusan Tata Usaha Negara adalah keputusan yang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Penetapan tertulis;
2. Dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara;
3. Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara dan menimbulkan akibat hukum Tata Usaha Negara;
4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bersifat konkret, individual dan final.

Sertipikat Hak Milik No.1759, 2428, 4801, dan 4802 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember memenuhi unsur-unsur yaitu :

1. Sertipikat Hak Milik yang dimaksud diatas adalah sebagai penetapan tertulis yang di dalamnya terdapat surat ukur atau gambar situasi dan buku tanah;
2. Seripikat Hak Milik yang dimaksud diatas yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember berdasarkan Pasal 19 UUPA jo Pasal 5 dan 6 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;
3. Sertipikat yang dimaksud diatas berisi pemberian hak atas tanah kepada para pemegang hak yang bersangkutan, sehingga timbul hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah seluas 2,7 Ha persegi yang terletak di Kelurahan Sumpersari Kecamatan Sumpersari Kabupaten Jember;
4. Sertipikat Hak Milik yang dimaksud diatas merupakan konkritisasi dari ketentuan Pasal 6 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 yaitu “dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan” yang objeknya adalah tanah di



Kelurahan Sumbersari Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara : selokan

Sebelah selatan : gunung

Sebelah timur : gunung

Sebelah barat : lorong

Sertipikat Hak Milik No.1759, 2428, 4801, dan 4802 adalah keputusan Tata Usaha Negara yang memenuhi unsur-unsur sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu :

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”

Terbitnya Sertipikat Hak Milik No.1759, 2428, 4801, dan 4802 menyebabkan timbulnya sengketa TUN antara pihak ahli waris Supija Rabudin melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Hal tersebut memenuhi ketentuan Pasal 1 (4) Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu :

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara baik dipusat maupun didaerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”

Adapun Sertipikat Hak Milik No.1759, 2428, 4801, dan 4802 yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tidak memenuhi syarat-syarat sahnya ketetapan administrasi negara, sehingga pihak-pihak yang dirugikan yaitu para ahli waris Supija Rabudin dapat melakukan upaya pembatalan Sertipikat Hak Milik tersebut melalui Peradilan Tata Usaha Negara.



### **2.3 Proses Pembatalan Sertipikat Hak Milik No.1759, 2428, 4801, 4802 di Kelurahan Sumpersari Kecamatan Sumpersari Kabupaten Jember.**

Dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik No.1759, 2428, 4801, dan 4802 sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, maka ada pihak ketiga dalam hal ini para ahli waris Supija Rabudin merasa dirugikan, karena para ahli waris tersebut bukan merupakan pihak yang langsung dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara. mereka juga tidak mengetahui bahwa tanahnya telah disertipikatkan atas nama orang lain. Pasal 55 Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Para ahli waris dapat menggugat pejabat TUN yang mengeluarkan sertipikat hak milik diatas dengan menggunakan ketentuan tenggang waktu 90 hari sejak diterbitkannya sertipikat hak milik, tetapi dihitung secara kasuistis sejak ia mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya sertipikat hak milik tersebut.

Adapun alasan yang digunakan untuk mengajukan gugatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember berdasarkan pada ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu :

- a. Keputusan TUN yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan TUN yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, para ahli waris dapat mengajukan gugatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa Sertipikat Hak Milik No.1759, 2428, 4801, dan 4802 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Adapun alasan-alasan yang mendasarinya adalah :

1. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam menerbitkan sertipikat-sertipikat yang dimaksud diatas telah melanggar ketentuan Pasal 31 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu



“sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah”. Adapun data fisik dan data yuridisnya tidak sesuai dengan fakta yang ada, yaitu tanah tersebut belum pernah dipatok-patok menurut kapling-kapling yang menunjukkan adanya penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis sesuai ketentuan Pasal 15 s/d 20 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah jo Pasal 19 s/d 23 Peraturan Menteri Agraria No.3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan pendaftaran tanah. Dengan demikian sertipikat-sertipikat tersebut diatas dapat digugat karena bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku;

2. Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam menerbitkan sertipikat-sertipikat tersebut diatas bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Jember telah melanggar asas kecermatan yaitu tidak cermatnya dalam meneliti keberadaan tanah tersebut sebab secara *defacto*, tanah tersebut telah dalam penguasaan dan kepemilikan ahli waris dari Supija Rabudin dengan itikad baik dan didukung dengan beberapa bukti-bukti yang cukup yang diajukan dimuka sidang peradilan Tata Usaha Negara diantaranya :
  - a. Verponding Indonesia Jaitoe Padjeg Tanah dan Bangunan Tahun 1939/1940 Luas 6.905 M2;
  - b. Verponding Indonesia Jaitoe Padjeg Tanah dan Bangunan Tahun 1939/1940 Luas 20.161 M2;
  - c. Surat Pajak Tahun 1959 Luas 6.905 M2;
  - d. Surat Pajak Tahun 1959 Luas 20.161 M2; dan
  - e. Kutipan Peta Kretek atau Gambar Situasi.

Dengan demikian Sertipikat Hak Milik nomor 1759, 2428, 4801, dan 4802 diterbitkan dengan adanya cacat kehendak pada diri pejabat Tata Usaha Negara yaitu adanya kekhilafan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Dengan demikian, maka para ahli waris Supija Rabudin menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember melalui Peradilan Tata Usaha Negara.



Menurut Pasal 104 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 yang menyatakan :

“Batalnya suatu sertipikat hak atas tanah terjadi karena adanya cacat hukum administratif dalam penerbitan sertipikat hak atas tanahnya atau disebabkan karena melaksanakan keputusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap”.

Pembatalan suatu sertipikat hak atas tanah dapat dilaksanakan berdasarkan Keputusan menteri Negara Agraria, tetapi dalam hal ini Menteri Negara Agraria dapat melimpahkan kewenangan untuk membatalkan sertipikat hak atas tanah kepada Kepala Kantor Wilayah atau pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan pembatalan sertipikat hak atas tanah.

Keputusan mengenai pembatalan sertipikat hak atas tanah yang dikarenakan cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan atau dilakukan secara langsung oleh pejabat yang berwenang tanpa adanya permohonan dari pihak yang berkepentingan. Permohonan pembatalan sertipikat hak atas tanah dapat diajukan secara langsung kepada Menteri Negara Agraria atau Kepala pejabat yang ditunjuk dengan melalui Kepala Kantor Pertanahan Nasional.

Sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 104 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999 mengenai batalnya sertipikat hak atas tanah yang dikarenakan melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka faktor yang menyebabkan batalnya sertipikat tersebut adalah :

1. Faktor kelalaian dari Kepala Kelurahan yang mana tidak mencantumkan bukti tanah yang menjadi objek sengketa ke dalam buku kretek atau kerawangan sebagai tanah hak yasan/milik melainkan sebagai tanah negara bekas Hak Eigendom Verponding No.3605 dan 4428. sehingga oleh pihak Camat Sumpalsari dilakukan pengaplingan atas tanah tersebut yang kemudian dijadikan alas hak penerbitan sertipikat-sertipikat tersebut diatas tanpa diteliti dulu kebenarannya;



2. Bahwa pada saat diadakan pengukuran untuk pembuatan surat ukur/gambar situasi tanggal 24 Juli 1987 tanpa sepengetahuan Kepala Kelurahan Sumbersari Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember. (selanjutnya akan diperlihatkan dalam lampiran);
3. Proses pendaftaran terhadap objek sengketa sama sekali tidak melibatkan tim Panitia Ajudikasi di dalam menetapkan kebenaran data fisik dan data yuridis dan tidak dilakukannya pengumuman terkait telah dilaksanakannya pendaftaran tanah. Pengumuman itu sendiri bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan-keberatan;

“Pemberian surat tanda bukti hak atas tanah adalah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat” berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Kekuatan pembuktian sertipikat tanah adalah tidak mutlak karena sistem pendaftaran tanah yang dianut dalam UUPA adalah sistem negatif artinya bahwa segala apa yang tercantum di dalam sertipikat tanah itu adalah dianggap benar sampai dapat dibuktikan keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di muka sidang pengadilan dan oleh karenanya masih dapat digugurkan sepanjang dapat membuktikan ketidakabsahannya.

Mahkamah Agung Republik Indonesia juga berpendapat demikian yaitu dalam kaedah hukum yang tercantum dalam putusannya No.459 K/Sip/1975 adalah :

“Meningat stelsel negatif tentang register atau pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila keabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain”

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka sertipikat hak milik atas tanah masih mungkin untuk dibatalkan sepanjang ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahannya. Dengan demikian sertipikat bukanlah bukti satu-satunya tidak tergoyahkan dan karenanya harus dinilai tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak dan hakim dalam kasus ini tentunya akan mencari alat



bukti lain yang menjadi dasar/alas hak penerbitan sertipikat tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berkaitan dengan pembatalan sertipikat hak milik, dalam praktek sering terjadi kesimpangsiuran tentang siapa sebenarnya yang berhak membatalkan sertipikat tanah yang dimiliki seseorang dan akibat hukumnya mengenai pembatalan sertipikat tersebut. Berdasarkan penerbitannya, sertipikat diterbitkan oleh pemerintah yaitu Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional c.q Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya/kabupaten setempat. Dengan demikian pencabutan/pembatalan sertipikat harus melalui instansi agraria.

Mengenai wewenang Menteri Negara Agraria untuk membatalkan sertipikat atas tanah adalah sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 3 Mei 1968 No.350 K/Sip/1968 yaitu :

“Untuk menyatakan batal surat bukti hak milik (sertipikat tanah) yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara tidak sah, tidak termasuk wewenang pengadilan melainkan semata-mata termasuk wewenang administrasi sehingga pihak yang oleh pengadilan dimenangkan wajib minta pembatalan surat bukti hak milik (sertipikat) itu kepada instansi agraria berdasarkan putusan pengadilan yang diperolehnya”.

Melihat Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia di atas, maka yang berwenang mengeluarkan dan mencabut/membatalkan sertipikat tanah adalah instansi agraria dan bukan pengadilan. Pengadilan hanya berwenang untuk mencari siapakah yang berhak atas sertipikat tersebut. Pengadilan selaku instansi penegak hukum memiliki wewenang untuk menilai pemeriksaan yang diteliti dan kemudian memutuskan siapa yang berhak atas tanah yang dipersengketakan itu.



## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 4.1 Kesimpulan

1. Alasan yang digunakan oleh para ahli waris untuk memohon pembatalan Sertipikat Hak Milik bermula dari pemberitahuan Bapak Supriadi (mantan pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Jember) tanggal 2 Juni 2003 yang mengetahui bahwa tanah yang selama ini digarap sebagai tanah pertanian ternyata sudah diterbitkan surat tanda bukti hak atau sertipikatnya tanpa sepengetahuan ataupun persetujuan dari para ahli waris padahal ahli waris mempunyai alas hak yaitu :
  - a. Surat Keterangan ahli waris no.12/ADTMK/2003/PA.j.r. dari Pengadilan Agama Jember;
  - b. Verponding Indonesia Jaitoe Padjeg Tanah dan Bangunan Tahun 1939 s/d 1940 luas 6.905 M<sup>2</sup>;
  - c. Verponding Indonesia Jaitoe Padjeg Tanah dan Bangunan Tahun 1939 s/d 1940 luas 20.161 M<sup>2</sup>;
  - d. Surat Pajak Tahun 1959 luas 6.905 M<sup>2</sup>; dan
  - e. Surat Pajak Tahun 1959 luas 20.161 M<sup>2</sup>.
2. Upaya hukum yang ditempuh oleh ahli waris untuk menyelesaikan masalah tanah miliknya adalah dengan mengajukan gugatan melalui Peradilan Tata Usaha Negara. Ini berawal dari tidak terpenuhinya syarat-syarat sahnya Keputusan Tata Usaha Negara yaitu terdapatnya kekurangan yuridis atau cacat dalam kehendak (*wilsgebreken*) yaitu adanya unsur kekhilafan (*dwaling*) yang dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dan juga tidak melalui prosedur yang telah ditentukan dalam Pasal 1 angka 8 dan Pasal 20 Peraturan Pemerintah No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yaitu adanya panitia adjudikasi dalam penetapan data fisik dan data yuridis dan juga tidak adanya pengumuman setelah diadakannya pendaftaran tanah.
3. Proses pembatalan Sertipikat Hak Milik No.1759, 2428, 4801, dan 4802 di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember dapat



dilakukan berdasarkan adanya keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap dan juga berdasarkan permohonan dari pihak yang berkepentingan yang kemudian dilaksanakan oleh pejabat yang berwenang (instansi Agraria) setelah ditunjuk oleh Pengadilan yang telah memberikan putusan pembatalan atas Sertipikat Hak Milik tersebut, akan tetapi masih belum dilaksanakannya proses pembatalannya oleh instansi agraria sebagai lembaga yang berwenang, dalam hal ini adalah pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

#### 4.2 Saran

1. Mengingat pentingnya hak atas tanah, hendaknya masyarakat supaya mendaftarkan tanahnya sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sehingga diperoleh surat tanda bukti hak atau sertipikat untuk mendapat perlindungan kepastian hukum dari pemerintah;
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebagai pejabat Tata Usaha Negara (TUN) hendaknya sering mengadakan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah dan juga dalam memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat dan bukannya menyulitkan masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya.



## DAFTAR PUSTAKA

- Effendi, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung : Alumni.
- Gautama, Sudargo. 1993. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta : PT Citra Aditya Bhakti.
- Harsono, Boedi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan.
- Indroharto. 2002. *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta : Sinar Harapan.
- Kartasapoetra, G. 1984. *Hukum Tanah (Jaminan UUPA Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah)*. Bandung : Rineka Cipta.
- Perangin, Effendi. 1991. *Praktek Hukum Agraria (Sertipikat Hak Atas Tanah)*. Jakarta : Esa Study Club.
- Perangin-angin, Effendi. 1979. *Hukum Agraria (Konversi Hak Atas Tanah Hak Adat dan Hak Barat, Landreform, dan Pendaftaran Tanah)*. Jakarta : Notariat Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Saleh, K. Wantjik. 1977. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Purbacaraka. 1984. *Sendi-sendi Hukum Agraria*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Parlindungan, A.P. 1998. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung : Mandar Madju.



Soemitro, Ronny Hanitijo. 1999. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*.  
Jakarta : Ghalia Indonesia.

### **Perundang-undangan**

1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
2. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
3. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
4. Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah.
6. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.350 K/Sip/1968



# DEPARTEMEN DALAM NEGERI

B.8722017 .



## S E R T I P I K A T

(TANDA BUKTI HAK)

HAK MILIK



BUKU-TANAH ~~DESA~~ : KELURAHAN SUMBERSARI

HAK : M. I. L. I. K. No. 1759

GAMBAR SITUASI

SUAT-UKUR NO. 5652 TAHUN 1987

KANTOR AGRARIA  
KABUPATEN/KOTAMADYA



.....  
DATI II JEMBER.



# DEPARTEMEN DALAM NEGERI

B.8722017 .



## BUKU TANAH

PROPINSI : .. DATI I. JAWA-TIMUR .....

KABUPATEN/~~KOTAMADYA~~ : .. DATI II JEMBER .....

KECAMATAN : .. SUMBERSARI .....

~~DESA~~-KELURAHAN : .. SUMBERSARI .....

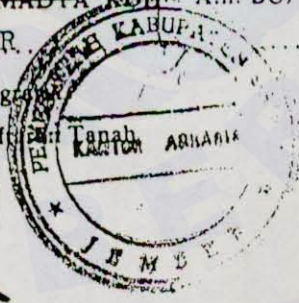
PEMBUKUAN (DI. 208)  
 No. 10320 ..... /19... 87 .

BIAYA Rp. 5000,- .....

DAFTAR PENGHASILAN (DI. 307)  
 No. 21054 ..... /19... 87 .

KANTOR AGRARIA  
 KABUPATEN/~~KOTAMADYA~~ : .. DATI II. JEMBER .....



| a) HAK Milik.<br>No. 1759 .<br><del>Desa</del> Kelurahan<br>Sumpersari .  | f) NAMA PEMEGANG HAK<br><br>DRS. MADI HARYONO .  |            |             |            |             |         |  |  |  |  |  |
|---|--|------------|-------------|------------|-------------|---------|--|--|--|--|--|
| b) NAMA JALAN/PERSIL  |  |            |             |            |             |         |  |  |  |  |  |
| c) ASAL PERSIL<br><br>1. <del>Konversi</del><br>2. Pemberian hak Milik .<br>3. <del>Pemisahan</del><br>4. <del>Penggabungan</del>                             | g) PENUNJUK: Tanah Negara bekas Eigendom Vorp. no. 3605, 4428 .<br>Luas : + 400 m2 sebagian .<br>Di. 301. no. 14325 / 1987 .   |            |             |            |             |         |  |  |  |  |  |
| d) SURAT KEPUTUSAN<br>Gubernur Kepala Daerah<br>Tingkat I Jawa Timur di<br>Surabaya, tgl. 21-9-1987.<br>No. 593.21/859/SK/320/1987 .                          | h) PEMBUKUAN<br><br>Jember ..... Tgl. ....<br><br>A.n. BUPATI/WALIKOTAMADYA KDH A.n. BUPATI/WALIKOTAMADYA KDH<br>.... TK. II JEMBER ..... TK. II JEMBER .....<br><br>Kepala Kantor Agraria Kepala Kantor Agraria<br>u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah<br><br><br>ttd. ttd.<br><br><u>S. HERYSASONGKO</u> <u>DRS. MUHD. SAMSULHADI</u><br>NIP. 010018550. NIP. 010024684.   |            |             |            |             |         |  |  |  |  |  |
| Uang pemasukan :<br>Ganti rugi/ uang wajib<br>I. Rp. 36.000,-<br>II. Rp. 18.000,-<br><br>Lamanya hak berlaku _____<br><br>Berakhirnya hak _____<br>Tgl. _____ | i) SERTIPIKAT<br><br>Jember ..... Tgl. ....<br><br>A.n. BUPATI/WALIKOTAMADYA KDH A.n. BUPATI/WALIKOTAMADYA KDH<br>.... TK. II JEMBER ..... TK. II JEMBER .....<br><br>Kepala Kantor Agraria Kepala Kantor Agraria<br>u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah<br><br><br><br><u>S. HERYSASONGKO</u> <u>DRS. MUHD. SAMSULHADI</u><br>NIP. 010018550. NIP. 010024684. |            |             |            |             |         |  |  |  |  |  |
| e) SURAT UKUR<br>Gambar Situasi .<br><br>Tgl. 3-12-1987 .<br><br>No. 5652/1987 .<br><br>Luas : 405 m2 .   | k) CATATAN MENGENAI PAJAK<br><table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:15%;">Tahun</th> <th style="width:15%;">Besarnya</th> <th style="width:15%;">Penambahan</th> <th style="width:15%;">Pengurangan</th> <th style="width:15%;">Catatan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>                                   | Tahun      | Besarnya    | Penambahan | Pengurangan | Catatan |  |  |  |  |  |
| Tahun   | Besarnya   | Penambahan | Pengurangan | Catatan    |             |         |  |  |  |  |  |
|   |  |            |             |            |             |         |  |  |  |  |  |



Nomor hak :

M. 1789

# GAMBAR – SITUASI

Nomor : ....5652..... /19.87

~~SITUA SITUASI~~

## SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : ..... : Jawa Timur

Kabupaten/Kota : ..... : Dati. II Jember

Kecamatan : ..... : Sumbersari

Kelurahan : ..... : Sumbersari

Tipe : ..... : Situasi

Skala : ..... 1 ..... Kotak : ..... C/2.3 ..... Nomor Pendaftaran : ..... 9

Keadaan Tanah : Sebidang tanah kering.

Tanda tanda batas : Tugu-tugu : I, II, III, IV dan V, berdiri di tengah-tengah batas.

( Memenuhi P.M.A. 8/1961 )

I-II-III-IV, batas tidak kelihatan.

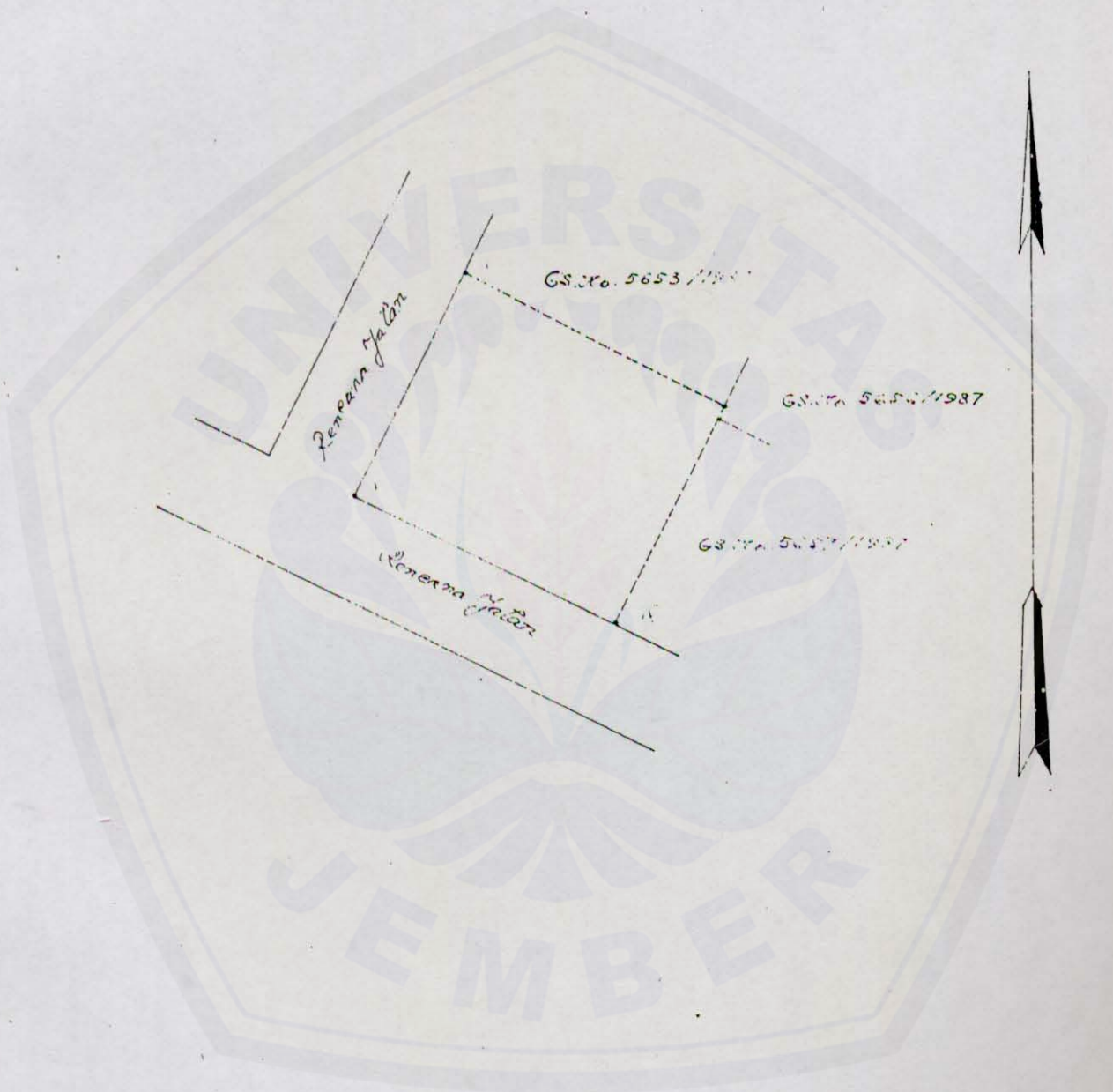
IV-V-I, tepi rencana jalan.

Luas : 405 m<sup>2</sup> ( Empat ratus lima meter persegi )

Ditunjukkan dan penetapan batas : Oleh : Drs. Madi Haryono S.H.

Pemohon : Drs. Madi Haryono, S.H.





PENJELASAN : ..... batas tanah ini



lain-lain : .....

302 tgl. .... No. ....  
 307 tgl. 9 - 12 - 1987 No. 21095

UNTUK SERTIPIKAT

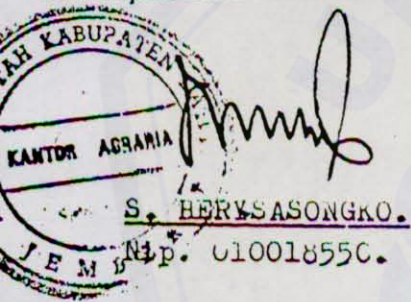
Jember Tgl. 9 - 12 - 19.87 Jember Tgl. 3 DEL 19.87

A.n. BUPATI/WALIKOTA ~~WALIKOTA~~ KDH  
 Tingkat II Jember

A.n. BUPATI/WALIKOTA ~~WALIKOTA~~ KDH  
 Tingkat II Jember

Kepala Kantor Agraria  
 u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah

Kepala Kantor Agraria  
 u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah.



KABUPATEN  
 KANTOR AGRARIA  
 S. HERYSASONGRO.  
 Nip. 010018550.

ttu

S. HERYSASONGRO.  
 Nip. 010018550.

hat surat ukur Pemisahan Nomor : ..... /19 ..... Nomor hak : .....  
Penggabungan  
Pengganti

| DIKELUARKAN SURAT UKUR |       | Luas | Nomor hak | Sisa luas |
|------------------------|-------|------|-----------|-----------|
| Tanggal                | Nomor |      |           |           |
|                        |       |      |           |           |

nya di ..... dalam surat-ukur Nomor : ..... /19 ..... Nomor hak : .....



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



S A L I N A N

## BUKU TANAH

HAK : ..... MILIK ..... No. 2428 .....

PROPINSI : ..... JAWA TIMUR .....

KABUPATEN/KOTAMADYA : ..... J E M B E R .....

KECAMATAN : ..... SUMBERSARI .....

D E S A / K E L U R A H A N : ..... SUMBERSARI .....

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN/KOTAMADYA

DAFTAR ISIAN 208  
No. .... 6651 ..... /19.90

DAFTAR ISIAN 307  
No. .... 15400 ..... /19.90

J E M B E R

12.34.72.04.1.02428




a) HAK **Milik**  
 No. **2428**  
 Desa **Kelurahan Sumbersari**

f) NAMA PEMEGANG HAK  
**Docterandus HAJI MUHAMMAD RIFA'I SJAHURI**

b) NAMA JALAN/PERSIL

g) PEMBUKUAN  
 Jember Tgl. **12 - 9 - 1990**  
 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Jember  
**TTD**  
**Drs. MUHD. SAMSULHADI**  
 NIP **010 024 684**

c) ASAL PERSIL  
 1. **Konversi**  
 2. **Pemberian hak Milik**  
 3. **Pemisahan**  
 4. **Donggongan**

h) PENERBITAN SERTIPIKAT  
 Jember Tgl. **12 - 9 - 1990**  
 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Jember  
  
**MUHD. SAMSULHADI**  
 NIP **010 024 684**

d) SURAT KEPUTUSAN  
 Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tgl. **21 - 9 - 1987**  
 no. **593.21 / 859 / BK / 320 / 1987**  
 Uang pemasukan/biaya administrasi  
 I. **Rp. 36.000**  
 II. **Rp. 18.000**  
 Lamanya hak berlaku  
 Berakhirnya hak  
 Tgl.

i) PENUNJUK Tanah Negara sebagian tanah bekas Eigend  
 Verp. no. **3605** dan no. **4428**.  
 Luas : **406 m2**.  
 Di. **301** no. **1551 / 1990**

e) SURAT UKUR  
 GAMBAR SITUASI  
 Tgl. **9 - 2 - 1990**  
 No. **202 / 1990**  
 Luas : **406 m2**



12.34.72.04.1.02428

Nomor hak : .....

# ~~SURAT UKUR~~

## GAMBAR SITUASI

Nomor : ....202..... /19..90.

### SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : ..... : Jawa Timur. ....

Kabupaten/Kotamadya : ..... : J e m b e r . ....

Kecamatan : ..... : Sumbersari. ....

Desa/Kelurahan : ..... : Sumbersari. ....

Peta : ..... : Situasi. ....

Lembar : ..... 1 ..... Kotak : ..... f/5.6 ..... Nomor Pendaftaran : .....

Keadaan Tanah : Merupakan tanah tegal. ....

Tanda tanda batas : Tugu-2 : I, II, berdiri ditengah batas. ....  
 (Memenuhi P.M.A 3/1961). ....  
 a - b, batas tidak kelihatan. ....  
 b - c - II - I - a, pagar hidup. ....

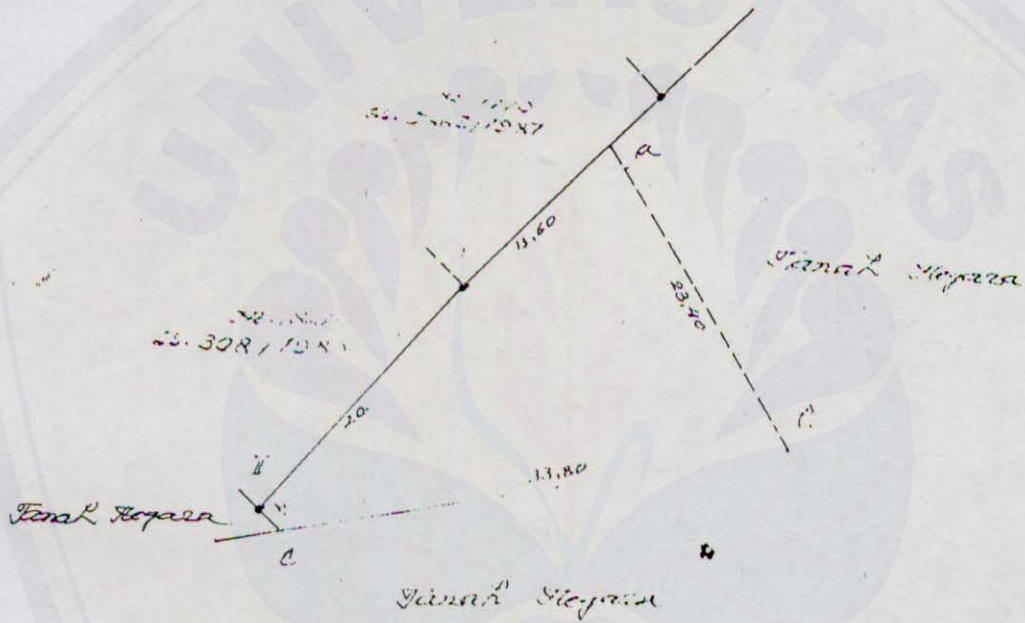
Luas : 406 m<sup>2</sup> (Empat ratus enam meter persegi). ....

Penunjukan dan penetapan batas : Oleh : Drs. H. Much. Rifa'i Sjahuri. ....

Pemohon : Drs. H. MUCH. RIFA'I SJAHURI. ....



PERBANDINGAN 1 : 500 .....



JELASAN : ..... batas tanah ini



Hal lain-lain :

tgl. 24-7-1987.

Daftar Isian 302 tgl. .... No. ....

Daftar Isian 307 tgl. 12-9-1990 No. 18399/1990

UNTUK SERTIPIKAT

Jember, Tgl. 9 - 2 - 1990.

JEMBER Tgl. 12-9-1990.

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Koramadya

Kantor Pertanahan  
Kabupaten/Koramadya

JEMBER

J. e. m. b. e. r.



ud

Drs. MUHD. SAMSULHARI  
010024681

Ir. WJALJO ARIANTO.

NIP 010164211

lihat surat-ukur Pemisahan Nomor : ..... /19..... Nomor hak : .....  
gambar situasi Penggabungan Pengganti

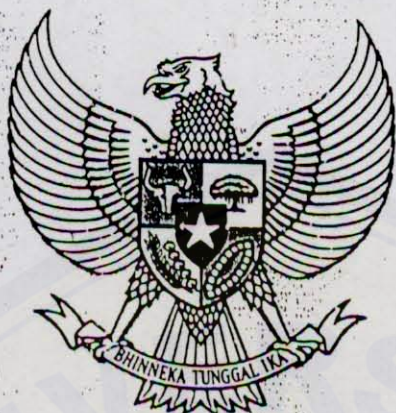
| Dikeluarkan surat ukur/gambar situasi |       | Luas | Nomor hak | Sisa luas |
|---------------------------------------|-------|------|-----------|-----------|
| Tanggal                               | Nomor |      |           |           |
|                                       |       |      |           |           |

nya diuraikan dalam surat-ukur Nomor : ..... /19..... Nomor hak .....  
gambar situasi



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

TANAH TEGAL  
JL. KALIURANG  
LUAS 3.772 m<sup>2</sup>  
DARI DRS SAHURI MOCH  
RIFA'I



## SERTIPIKAT (TANDA BUKTI HAK)

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN / KOTAMADYA

JEMBER:

12.34.72.04.1.04801





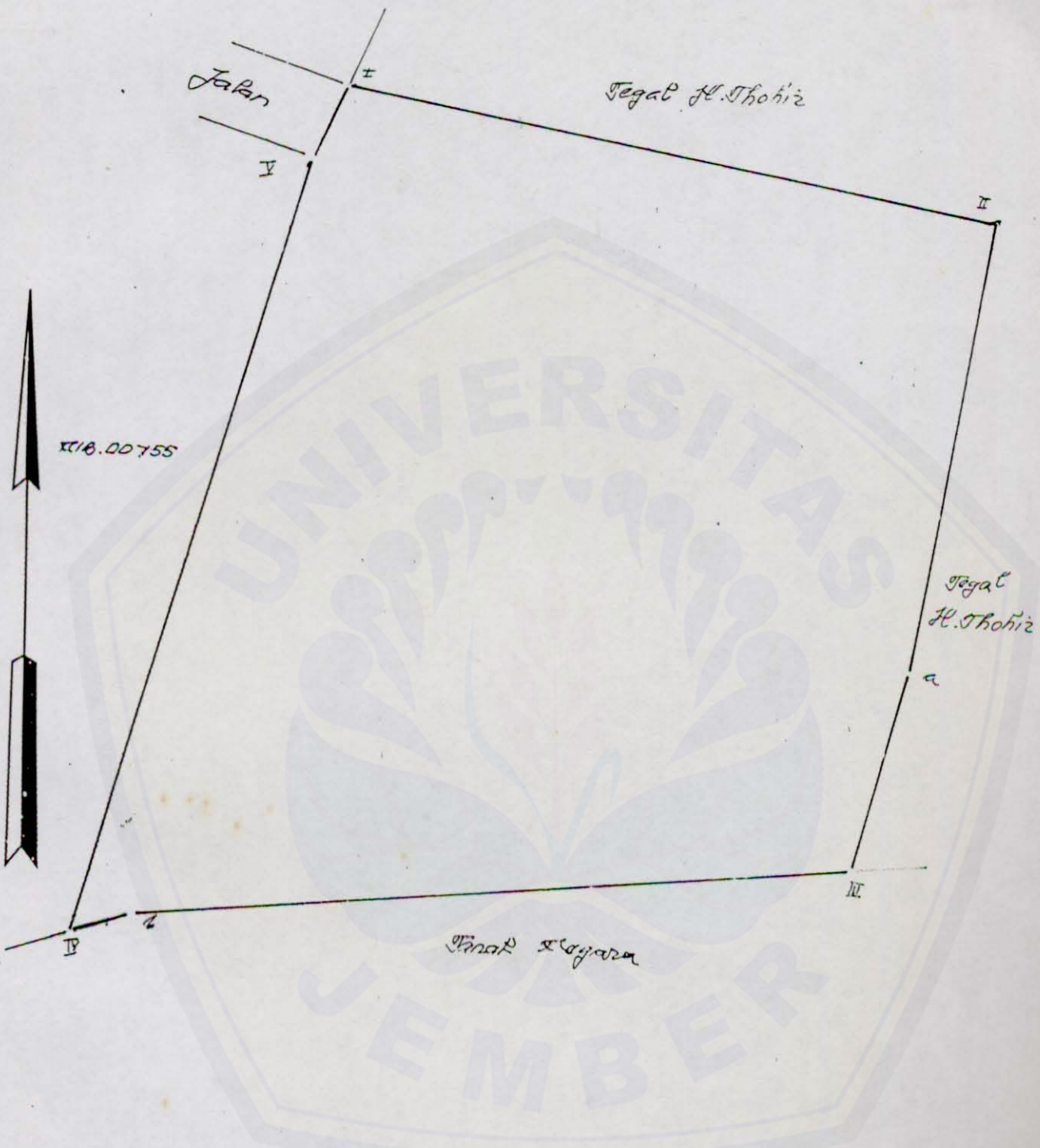












ENJELASAN : ..... batas tanah ini

047404111



Surat Ukur ini salinan dari Surat Ukur tanggal  
17-09-1998 No-265/1998 NIB.12.34.72.04.00756.

Untuk penerbitan sertipikat.

Isian 302 tgl. No.

Isian 307 tgl. 15 - 4 - 1999. No. 6660.

UNTUK SERTIPIKAT

Jember Tgl. 12 - 04 - 1999

Jember Tgl. 15 - 4 - 1999

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya  
Jember

Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya  
Jember



*[Handwritten Signature]*  
DARWOTO, SE

td.

Ir. AGUS RIYANTO

NIP 010055824

NIP 010 183 842

Pemisahan  
Penggabungan Nomor : ..... / 19..... Nomor hak : .....  
Pengganti

| Dikeluarkan surat ukur |       | Luas | Nomor hak | Sisa luas |
|------------------------|-------|------|-----------|-----------|
| Tanggal                | Nomor |      |           |           |
|                        |       |      |           |           |

any diuraikan dalam surat ukur Nomor : ..... / 19..... Nomor hak .....

047484NA



Digital Repository Universitas Jember

# Ketentuan P.P. 24 Tahun 1997 yang perlu diperhatikan

## Pasal 17

- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

## Pasal 32

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

## Pasal 36

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

## Pasal 40

- (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

## Pasal 42

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.





# SERTIPIKAT

HAK : ..... MILIK ..... No. 4802 .....

PROPINSI : ..... JAWA TIMUR .....

KABUPATEN / KOTAMADYA : ..... J E M B E R .....

KECAMATAN : ..... SUMBERSARI .....

~~D E S A~~ / KELURAHAN : ..... SUMBERSARI .....

DAFTAR ISIAN 208  
No. 9682 ..... /19 99

DAFTAR ISIAN 307  
No. 6663 ..... /19 99

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN / KOTAMADYA

J E M B E R

12 • 34 • 72 • 04 • 1 • 04802



**MILIK**  
 No. 4802  
 Desa / Kel. : **SUMBERSARI**  
 Tgl. berakhirnya hak :

f) NAMA PEMEGANG HAK  
**Doktorandus H. SJAHOERI MUCH. RIFAI.**  
 Tanggal lahir / akta pendirian : 15-07-1933.

b) NIB : 12.34.72.04.00754  
 Letak Tanah

g) PEMBUKUAN  
**Jember** Tgl. 15 - 4 - 1999  
 Kepala Kantor Pertanahan  
 Kabupaten / Kotamadya  
**Jember**

**SAL HAK**  
 Konversi  
 Pemberian hak **MILIK**  
 Pemecahan / Pemisahan /  
 Penggabungan bidang

ud.

d) DASAR PENDAFTARAN  
 Daftar Isian 202

**Drs. DARWOTO, SH**  
 NIP. 010055824

Surat Keputusan **KAKAWIL**  
 Tgl. : 08-03-1999  
 No. 353/EM/35/1999.  
 No urut : 1.

h) PENERBITAN SERTIPIKAT  
**Jember** Tgl. 15 - 4 - 1999  
 Kepala Kantor Pertanahan  
 Kabupaten / Kotamadya  
**Jember**

Pemohonan Pemecahan /  
 Pemisahan / Penggabungan bidang  
 Tgl. :  
 No. :

  
**Drs. DARWOTO, SH**  
 NIP 010055824

e) SURAT UKUR  
 Tgl. : 12-04-1999  
 No. : 118/Sumbersari/1999  
 Luas : 2.105 m<sup>2</sup>

i) PENUNJUK  
 Tanah Negara bekas Hak Eigendom Verponding No.3605 sebagian.  
 Luas : 2.105 m<sup>2</sup>. sebagian dari luas : 20.160 m<sup>2</sup>.  
 D.1 301 No.2207/II/1999.



12.34.72.04.1.04802

NIB :12.34.72.04.00754.

SURAT UKUR

Nomor : 118/Sb.sari / 19.99.

## SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Pinsisi : ..... Jawa Timur.

Kabupaten / Kotamadya : ..... Jember.

Kecamatan : ..... Sumbersari.

Desa / Kelurahan : ..... Sumbersari.

Jenis : ..... Peta Pendaftaran Nomor Peta Pendaftaran : .....

Skala : ..... 20/4 Kotak : ..... b.c/5

Sifat dan Tanah : ..... Merupakan tanah tegal.

Alamat : ..... Jalan Kaliurang.

Batas-batas : ..... Tugu-tugu: I s.d.IV, berdiri ditengah-tengah batas  
(Memenuhi Ps. 21 dan 22 PMNA/KA.BPN.No.3/1997).Luas : ..... 2.105 m<sup>2</sup>(Dua ribu seratus lima meter persegi ).

Dibuat dan penetapan batas : ..... oleh Tuan Drs.Haji SJAHOERI MUCH.RIFA'I.

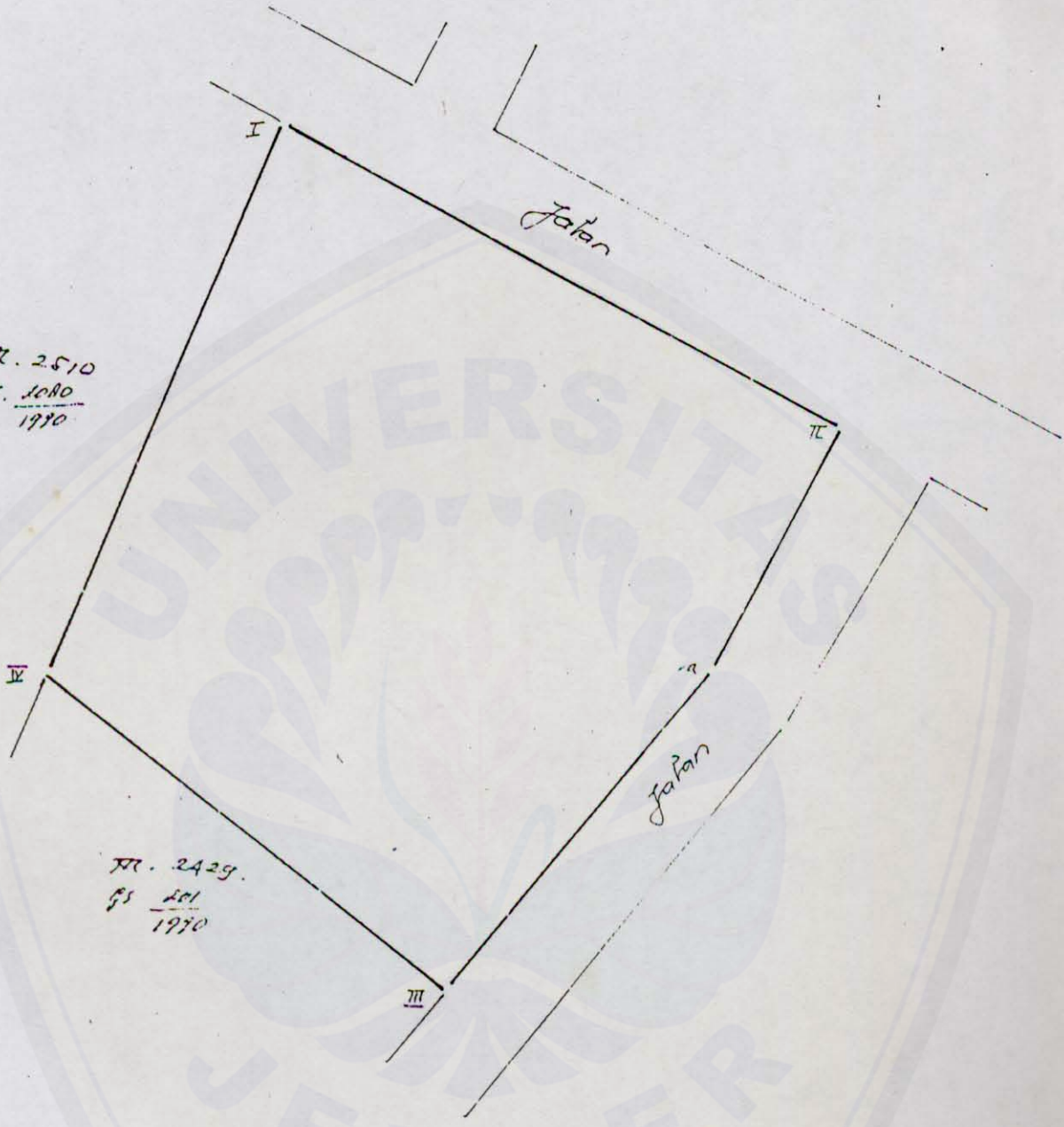
Pemohon : ..... Tuan Drs.HAJI SJAHOERI MOEC.RIFA'I.





Pl. 2510  
gs. 1080  
1970

Pl. 2429  
gs. 101  
1970



UNJELASAN : ..... batas tanah ini

BERMULA DARI



Hal lain-lain

Surat Ukur ini salinan dari Surat Ukur tanggal 17-09-1998

No. 263/1998 NIB.12.34.72.04.00754. Untuk penerbitan

sertipikat.

Daftar Isian 302 tgl.

No.

Daftar Isian 307 tgl.

15 - 4 - 1999.

No.

6664



Unit IPT Perpustakaan  
UNIVERSITAS JEMBER

UNTUK SERTIPIKAT

Jember

Tgl. 12 - 04 - 1999

Jember Tgl. 15 - 4 - 1999

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah



Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya  
Jember

*[Handwritten signature]*

Drs. DARWOTO, SE

NIP 010055824

Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya  
Jember

td.

Ir. AGUS RIYANTO

NIP 010 183 842

Pemisahan

Penggabungan

Pengganti

Nomor : ..... / 19..... Nomor hak : .....

Dikeluarkan surat ukur

| Tanggal | Nomor | Luas | Nomor hak | Sisa luas |
|---------|-------|------|-----------|-----------|
|         |       |      |           |           |

yang diuraikan dalam surat ukur Nomor : ..... / 19..... Nomor hak .....

05740411A