

TESIS

**PENYELESAIAN PEMBATALAN SERTIPIKAT
HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PELAKSANAAN
PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPUNYAI
KEKUATAN HUKUM TETAP
(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten)**



**ANGELA MERICI INTAN PERMATASARI
NPM. 205203243**

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2022**

TESIS

**PENYELESAIAN PEMBATALAN SERTIPIKAT
HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PELAKSANAAN
PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPUNYAI
KEKUATAN HUKUM TETAP
(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten)**



**ANGELA MERICI INTAN PERMATASARI
NPM. 205203243**

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2022**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

PERSETUJUAN TESIS

Nama : Angela Merici Intan Permatasari
Nomor Mahasiswa : 205203243
Konsentrasi : Hukum Pengelolaan Sumber Daya Alam
Judul Tesis : PENYELESAIAN PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten)

Nama Pembimbing	Tanggal	Tanda Tangan
Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.	28/11/2022	
Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.	28/11/2022	



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**

PENGESAHAN TESIS

Nama : Angela Merici Intan Permatasari
Nomor Mahasiswa : 205203243
Konsentrasi : Hukum Pengelolaan Sumber Daya Alam
Judul Tesis : PENYELESAIAN PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten)

Nama Penguji	Tanggal	Tanda Tangan
Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.	5/01/2023	
Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.	03 - 01 - 2023	
Dr. Hyronimus Rhiti, S.H., LL. M.	09 - 01 - 2023	

Ketua Program Studi

Dr. Hyronimus Rhiti, S.H., LL. M.

**Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum**

Dr. V. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Angela Merici Intan Permatasari

Nomor Mahasiswa : 205203243

Konsentrasi : Hukum Pengelolaan Sumber Daya Alam

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang berjudul:

“PENYELESAIAN PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN
YANG TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP
(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten)”

merupakan hasil karya pribadi dari penulis dan bukan merupakan plagiasi, baik sebagian tulisan atau seluruhnya, dari karya tulis/ilmiah orang lain. Apabila kemudian hari terbukti bahwa terdapat hasil plagiasi dari karya tulis/ilmiah orang lain, penulis bersedia menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Yogyakarta, 21 Desember 2022

Yang memberikan pernyataan,



Angela Merici Intan Permatasari
NIM. 205203243

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul “PENYELESAIAN PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten)”. Tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat dalam mencapai derajat sarjana strata dua (S2) Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini tidak terlepas dari dorongan dan bantuan dari berbagai pihak, oleh karenanya pada kesempatan ini, penulis tidak lupa untuk mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Ir. Yoyong Arfiadi, M. Eng., Ph.D., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
2. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
3. Bapak Dr. Hyronimus Rhiti, S.H., LL. M., selaku Penguji Tesis dan Ketua Program Studi Magister Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, yang telah memberikan bimbingan dan arahan bagi perbaikan tesis ini;
4. Bapak Dr. D Krismantoro, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II yang telah

meluangkan waktu guna memberikan bimbingan, saran, petunjuk dan arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;

5. Bapak dan Ibu Civitas Akademik Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan pendidikan dengan baik;
4. Bapak Tentrem Prihatin, S.SiT., M.M. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, beserta seluruh jajaran atas dukungan dan perkenan sehingga penulis dapat melaksanakan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten;
5. Bapak Supriyanto, A.Ptnh, selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten;
6. Bapak Sutikno, S.ST, selaku Koordinator Kelompok Subtansi Penanganan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, beserta staf atas dukungan dan data yang telah diberikan kepada penulis selama melaksanakan penelitian;
7. Rekan-rekan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta atas bantuan, masukan, dan kerja sama selama menjalani pendidikan;
8. Keluarga tercinta yang senantiasa memberikan semangat, dorongan, bantuan material dan spiritual, serta doa untuk kelancaran dan keberhasilan penulis dalam menyelesaikan pendidikan ini dengan baik;

9. Kepada seluruh pihak-pihak yang telah membantu secara langsung dan tidak langsung baik dalam penelitian maupun penyusunan tesis ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu;

Akhirnya, penulis mengharapkan semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi para pembaca khususnya mengenai penyelesaian pembatalan sertipikat hak atas tanah berdasarkan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sebagai akhir kata, tentunya tesis ini masih jauh dari sempurna mengingat keterbatasan penulis, maka penulis dengan segala kerendahan hati mengharapkan ada kritik dan saran yang bersifat membangun dari pembaca demi kesempurnaan tesis ini.

Yogyakarta, 21 Desember 2022

Penulis,

Angela Merici Intan Permatasari

205203243

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN TESIS.....	ii
PENGESAHAN TESIS	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	viii
INTISARI.....	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Keaslian Penelitian	10
F. Batasan Konsep.....	14
G. Sistematika Penulisan.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN TEORI	17
A. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah.....	17
1. Pendaftaran Tanah.....	17
2. Asas dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	18

3. Tujuan Pendaftaran Tanah	22
4. Objek Pendaftaran Tanah.....	23
B. Tinjauan tentang Hak Milik.....	24
C. Tinjauan tentang Sertipikat Hak Atas Tanah.....	27
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	28
2. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah	29
3. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah.....	30
4. Kekuatan Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	34
5. Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah	35
D. Tinjauan tentang Pembatalan Hak Atas Tanah	38
1. Pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah	38
2. Dasar Hukum Pembatalan Hak Atas Tanah	39
E. Landasan Teori	47
1. Teori Kewenangan	47
2. Teori Perlindungan Hukum.....	49
BAB III METODE PENELITIAN.....	51
A. Jenis Penelitian.....	51
B. Pendekatan	51
C. Jenis Data	52
D. Pengumpulan Data.....	56
E. Analisis Data	57
F. Proses Berpikir	60

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	61
A. Hasil Penelitian	61
1. Kondisi Geografis Kabupaten Klaten	61
2. Penggunaan Tanah Kabupaten Klaten	64
3. Hak Atas Tanah Kabupaten Klaten	65
B. Pembahasan.....	66
1. Kasus Posisi	66
2. Penyelesaian Yuridis terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap	76
3. Kendala-Kendala dan Solusi Hukum dalam Melaksanakan Putusan Pengadilan yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap .	114
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	119
A. Kesimpulan.....	119
B. Saran.....	120
DAFTAR PUSTAKA	122
LAMPIRAN	

INTISARI

Untuk mencapai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah, maka diberikan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah beserta bangunannya. Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat, namun tidak mutlak, artinya kapan saja dapat digugat oleh pihak lain melalui peradilan, selama dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Pembatalan sertipikat ini terjadi karena adanya cacat hukum administrasi dalam penerbitannya, atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pembatalan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum akan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia.

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk menganalisis penyelesaian yuridis terhadap pelaksanaan pembatalan sertipikat hak atas tanah berdasarkan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap serta mengkaji dan menganalisis kendala-kendala dan solusi dalam melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Lokasi penelitian dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. Teknik pengambilan sampel yang digunakan yaitu *purposive sampling*. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan dan wawancara.

Hasil dari penelitian ini yaitu pelaksanaan pembatalan sertipikat yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang saat itu berlaku. Ada beberapa kendala baik dari pemohon langsung maupun dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.

Kata-kata Kunci: sertipikat, pembatalan sertipikat, kekuatan hukum tetap

ABSTRACT

To achieve legal certainty and legal protection of land rights, a certificate of land rights is given as proof of a person's ownership of a land and its buildings. Certificates are strong evidence, but are not absolute, meaning that at any time they can be sued by other parties through the courts, as long as it can be proven otherwise the physical data and juridical data contained therein must be accepted as correct data. The cancellation of this certificate occurs because of a defect in administrative law in its issuance, or carrying out a court decision that has permanent legal force. This cancellation aims to provide legal certainty regarding the control, ownership, use and utilization of land in Indonesia.

The purpose of this study is to analyze the juridical settlement of the implementation of the cancellation of land rights certificates based on the implementation of court decisions that have permanent legal force and to examine and analyze the obstacles and solutions in implementing court decisions that have permanent legal force. This type of research is empirical legal research. The location of the research was conducted at the Land Office of Klaten Regency. The sampling technique used is the purposive sampling. Data collection techniques in this research are literature study and interviews.

The results of this study are the implementation of the cancellation of a certificate that already has legal force is still carried out in accordance with the regulations that were then in effect. There were several obstacles, both from the direct applicant and from the Klaten Regency Land Office.

Keywords: *certificate, certificate cancellation, permanent legal force*