

SKRIPSI

**JUAL BELI SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TERDAPAT PERBEDAAN
SURAT UKUR DALAM SERTIPIKAT HAK MILIK DAN APLIKASI
‘SENTUH TANAHKU’
(STUDI KASUS BIDANG TANAH DI KABUPATEN MOJOKERTO)**



Oleh:

Alvin Limy

NIM. 031811133242

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA**

2022

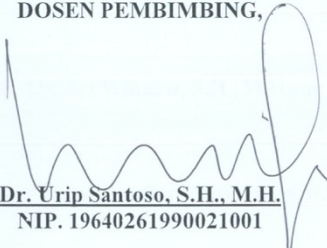
HALAMAN PENGESAHAN

JUAL BELI SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TERDAPAT PERBEDAAN
SURAT UKUR DALAM SERTIPIKAT HAK MILIK DAN APLIKASI
'SENTUH TANAHKU'
(STUDI KASUS BIDANG TANAH DI KABUPATEN MOJOKERTO)

SKRIPSI

Diajukan Untuk melengkapi Tugas Akhir dan Memenuhi Syarat Untuk
Mencapai Gelar Sarjana Hukum

DOSEN PEMBIMBING,



Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.
NIP. 19640261990021001

PENYUSUN,



Alvin Limy
NIM. 031811133242

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA 2022

LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Tim Penguji pada

Tanggal 21 Januari 2022

Tim Penguji Skripsi

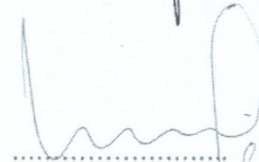
Ketua:

Oemar Moechtar, S.H., M.Kn.

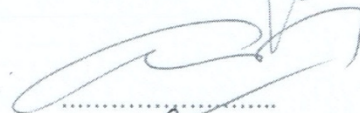


Anggota:

1. Dr. Urip Santoso, S.H., M.H.



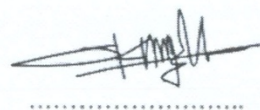
2. Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.



3. Dr. Sri Winarsi, S.H., M.Hum



4. Bagus Oktafian Abrianto, S.H., M.H.



PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Alvin Limy

NIM : 031811133242

Bidang Minat : Bisnis

Judul Skripsi : Jual Beli Sertipikat Hak Milik Yang Terdapat Perbedaan

Surat Ukur Dalam Sertipikat Hak Milik Dan Aplikasi 'Sentuh Tanahku'

(Studi Kasus Bidang Tanah Di Kabupaten Mojokerto)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang ditulis ini tidak mempunyai persamaan dengan skripsi lain.

Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun. Apabila pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh Pimpinan Fakultas.

Surabaya, 22 Januari 2022
Yang Membuat Pernyataan,


Alvin Limy
031811133242

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala hikmat dan karunianya, sehingga skripsi yang berjudul “Jual Beli Sertipikat Hak Milik Yang Terdapat Perbedaan Surat Ukur Dalam Sertipikat Hak Milik Dan Aplikasi ‘Sentuh Tanahku’ (Studi Kasus Bidang Tanah Di Kabupaten Mojokerto)” ini dapat terselesaikan dengan baik. Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Sepanjang perjalanan penulis sebagai mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Airlangga, penulis mendapat bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Maka pada kesempatan ini, perkenankan penulis menyampaikan terima kasih yang mendalam kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus atas segala hikmat dan karunia-Nya telah memberikan kesempatan bagi penulis untuk menempuh pendidikan studi ilmu hukum di Universitas Airlangga dan telah memberikan kekuatan bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Ayah Tjandra Limy Liem dan Ibu Wulansari Widiya, S.H., M.Kn, terima kasih selalu menyayangi penulis, mendoakan penulis, dan mendukung penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Airlangga serta dr. Ivan Limy, Sp.OG dan Edwin Limy, S.H., M.Kn yang telah memberikan dukungan serta bantuan dalam pendidikan penulis.

3. Bapak Iman Prihamdono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D. selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
4. Ibu Indrawati, S.H., LL.M. selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara yang telah memberikan arahan kepada penulis sejak penulisan proposal skripsi.
5. Bapak Dr. Urip Santoso, S.H, M.H., selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu, pengetahuan, dan kepercayaan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
6. Bapak Oemar Moechtar, S.H., M.Kn., selaku Ketua Dosen Penguji dan Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum., Ibu Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H., Bapak Bagus Oktafian Abrianto, S.H., M.H. selaku Anggota Dosen Penguji yang telah bersedia meluangkan waktu, pikiran, dan tenaga untuk menguji dan memberikan masukan serta ilmu untuk penulis.
7. Ibu Masitoh Indriani, S.H., LL.M, selaku dosen wali yang telah membimbing penulis selama menempuh perkuliahan.
8. Seluruh staff dan civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang turut membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan sarjana di Fakultas Hukum Universitas Airlangga
9. Teman-teman dari kelas A-3 angkatan 2018 yang telah menemani penulis dalam menjalani pendidikan sarjana di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

10. Pak Kukuh Leksono Suminaring Aditya, S.H., LL.M. selaku Kepala Faculty International Office dan Ibu A. Indah Camelia, S.H., M.H. Sekretaris Faculty International Office serta teman-teman officer dari Faculty International Office, Dinda, Bernard, Azalia, Zefanya. Terima kasih telah memberikan pengalaman yang berkesan dan tidak terlupakan.
11. Seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis sangat mengharapkan saran dan kritik melalui skripsi ini agar dapat membangun penulis dalam penyempurnaan skripsi ini. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan sumbangsih pikiran bagi perkembangan hukum bidang agraria.

ABSTRAK

Jual beli hak milik atas tanah merupakan perbuatan hukum yang dapat diambil oleh pemilik hak atas tanah karena pemilik hak atas tanah melalui Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan melakukan proses verifikasi terhadap data fisik bidang tanah tersebut. Perlindungan hukum pemilik hak atas tanah yang mengalami perbedaan Surat Ukur dalam Sertipikat Hak Milik dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia merupakan hak seseorang dalam mempertahankan haknya atas sebuah bidang tanah maupun mempertahankan kondisi tanah tersebut sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Terdapat dua cara untuk mempertahankan kondisi tanah tersebut yaitu dengan cara mengajukan pengukuran dalam rangka pengembalian batas dan mengajukan gugatan terhadap Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia agar pemilik hak atas tanah mendapat perlindungan hukum.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pengukuran Ulang, Gugatan

ABSTRACT

The sale and purchase of land rights is a legal act that can be taken by the owner of land rights because the owner of land rights through a Sale and Purchase Deed made by the Land Deed Making Officer by carrying out a verification process of the physical data of the field. The legal protection of the owner of land rights who experience differences in the Letter of Measurement in the Certificate of Ownership and the National Land Agency of the Republic of Indonesia is a person's right to defend his rights to a plot of land or maintain the condition of the land in accordance with the actual situation. There are two ways to maintain the condition of the land, namely by submitting a measurement within the framework of boundaries and filing a lawsuit against the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia so that the owner of land rights gets legal protection.

Keyword : Legal Protection, Re-measurement, Lawsuit

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	Error! Bookmark not defined.
KATA PENGANTAR	v
ABSTRACT	viii
ABSTRACT	ix
Daftar Peraturan Perundang-Undangan	Error! Bookmark not defined.
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Manfaat Penelitian	8
1.5 Metode Penelitian	9
1.5.1 Tipe Penelitian	9
1.5.2 Pendekatan Penelitian	10
1.5.3 Sumber Bahan Hukum	10
1.6 Sistematika Penulisan	12
BAB II	14
JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERBEDA SURAT UKURNYA ANTARA DI SURAT HAK MILIK (SHM) DAN DI APLIKASI ‘SENTUH TANAHKU’	14
2.1. Dasar Jual-Beli Hak Milik Atas Tanah	14
2.2. Prosedur Pendaftaran Hak Milik	23
2.3. Akibat Hukum Jual-Beli Hak Atas Tanah Yang Berbeda Surat Ukurnya Antara Di Sertipikat Hak Milik (SHM) dan di Aplikasi ‘Sentuh Tanahku’ ...	30
BAB III	34

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK HAK ATAS TANAH YANG BERBEDA SURAT UKURNYA ANTARA DI SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM) DAN DI APLIKASI ‘SENTUH TANAHKU’	34
3.1. Perlindungan Hukum Pemilik Hak Atas Tanah	34
3.2. Pengajuan Perbaikan Oleh Pemilik Hak Atas Tanah	38
3.3. Pengajuan Gugatan Atas Kesalahan Surat Ukur Pada Aplikasi ‘Sentuh Tanahku’	44
BAB IV	55
PENUTUP	55
4.1. Kesimpulan	55
4.2. Saran.....	56
DAFTAR BACAAN	57

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 160 Tahun 2009, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5079.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 292 Tahun 2014, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 245 Tahun 2020, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad).