



TESIS

Judul:

Kesalahan Pencatatan Asal Tanah Di Atas
Hak Pengelolaan Lahan Oleh Badan Pertanahan
Nasional Dan Akibat Hukumnya Bagi Pemegang
Hak Atas Tanah

Disusun oleh:
JOSIE JAYASAPUTRA
NIM. 217231020

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

Pengesahan

Nama	:	JOSIE JAYASAPUTRA
NIM	:	217231020
Program Studi	:	MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis	:	Kesalahan Pencatatan Asal Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Lahan Oleh Badan Pertanahan Nasional Dan Akibat Hukumnya Bagi Pemegang Hak Atas Tanah
Title	:	Errors in Recording the Origin of Land Above Land Management Rights by the National Land Agency and the Legal Consequences for Land Rights Holders

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Pengaji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 23-Desember-2024.

Tim Pengaji:

1. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S., MH., Dr.
2. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum., MKn.
3. MAMAN SUDIRMAN, Dr., S.H. M.H., M.Kn.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

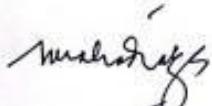
BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum.,
MKn.

NIK/NIP: 10215007



Jakarta, 23-Desember-2024

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.,Dr.

Persetujuan

Nama : JOSIE JAYASAPUTRA
NIM : 217231020
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Kesalahan Pencatatan Asal Tanah Di Atas Hak
Pengelolaan Lahan Oleh Badan Pertanahan Nasional Dan
Akibat Hukumnya Bagi Pemegang Hak Atas Tanah

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 14-November-2024

Pembimbing:
BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum.,
MKn.
NIK/NIP: 10215007



ABSTRAK

Tanah berfungsi sebagai lapisan permukaan bumi yang mendukung pertumbuhan akar tanaman, memberikan dukungan untuk tanaman tegak, serta memenuhi kebutuhan air dan udara. Kepentingan tanah bagi manusia sangat jelas, karena manusia tidak dapat hidup tanpa tanah. Oleh karena itu, seiring berjalannya waktu, pendaftaran tanah menjadi semakin penting bagi masyarakat. Proses pendaftaran tanah menghasilkan akibat hukum, yaitu penerbitan sertifikat tanah yang berfungsi sebagai alat bukti sah dan kuat bagi pemegang hak atas tanah tersebut. Namun, dengan banyaknya sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), kemungkinan terjadinya kesalahan dalam proses penerbitan sertifikat tetap ada, meskipun peluang terjadinya kesalahan tersebut kecil. Salah satu kesalahan yang mungkin terjadi adalah kesalahan pencatatan asal tanah di atas hak pengelolaan, seperti yang diilustrasikan dalam Putusan Tata Usaha Negara Tingkat Peninjauan Kembali 206/PK/TUN/2023. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Kesalahan atau kelalaian dalam penerbitan sertifikat dapat menyebabkan sertifikat menjadi tidak sah, baik karena ketidakakuratan data subjek hukum maupun objek hukum yang tercantum dalam sertifikat tersebut. Kesalahan ini dapat terjadi pada berbagai tahap pendaftaran tanah. Penambahan frasa seperti “Diatas HPL No. 1/Jatinegara” dapat mempengaruhi makna dan akibat hukum bagi PT Inti Polymetal sebagai pemilik sah tanah tersebut. Adanya ketentuan mengenai sertifikat dan hak atas tanah merupakan langkah preventif untuk melindungi hak atas tanah dan mencegah sengketa. Untuk perlindungan hukum represif, yang diterapkan setelah sengketa terjadi, tujuannya adalah untuk menyelesaikan konflik tersebut. Jika sengketa tanah muncul, perlindungan hukum represif dapat berupa pemulihan hak kepada pemilik asli tanah.

Kata Kunci: Hak Atas Tanah, Sertifikat, Hak Pengelolaan.

KATA PENGANTAR

Rasa syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan anugerah-Nya yang melimpah, sehingga saya dapat menyelesaikan Tesis ini yang berjudul **“Kesalahan Pencatatan Asal Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Lahan Oleh Badan Pertanahan Nasional Dan Akibat Hukumnya Bagi Pemegang Hak Atas Tanah.”** Tesis ini disusun sebagai salah satu persyaratan untuk meraih gelar Magister Kenotariatan dari Fakultas Hukum, Universitas Tarumanegara. Dalam proses penyusunan Tesis ini, saya menerima dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak yang dengan tulus membantu hingga tercapainya penyelesaian ini. Oleh karena itu, saya ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M., selaku Rektor merangkap Dekan Fakultas Hukum pada Universitas Tarumanegara.
2. Ibu Dr. Mia Hadiati S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan pada Universitas Tarumanegara.
3. Bapak Dr. Benny Djaja, S.H., M.M., M.Hum., MKn. selaku Pembimbing Tesis saya yang sangat banyak membantu dan selalu meluangkan waktu untuk memberikan saran serta masukan sejak dalam proses belajar mengajar, lomba kenotariatan sampai penyusunan Tesis saya.
4. Ibu Dr. Marta Sri Wahjuni, S.H.,Sp.N., MH. selaku Dosen Fakultas Hukum pada Universitas Tarumanegara yang sangat banyak membantu dan selalu meluangkan waktu untuk memberikan saran serta masukan sejak dalam proses belajar mengajar, lomba kenotariatan sampai sebagai narasumber Tesis saya.
5. Seluruh dosen di Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, khususnya yang mengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan yang tidak dapat satu persatu saya sebutkan, terima kasih atas dedikasi dalam mengajar, berbagi ilmu, dan pengetahuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
6. Keluarga saya yang saya kasihi, yang selama ini selalu mendoakan penulis demi penulis bisa mendapatkan gelar Magister Kenotariatan.

7. Tentunya, ucapan terima kasih saya sampaikan juga kepada orang-orang terdekat yang saya kasihi. Meskipun tidak dapat saya sebutkan satu persatu, mereka selalu memberikan kasih sayang dan dukungan yang tak terhingga dalam perjalanan menyelesaikan Tesis ini.

Saya menyadari bahwa Tesis ini masih memiliki ruang untuk peningkatan. Oleh karena itu, saran dan kritik yang bersifat membangun sangat diharapkan guna perbaikan di masa mendatang. Semoga Tesis ini dapat memberikan kontribusi positif dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan memberikan manfaat bagi pembaca yang mengaksesnya. Sebagai penutup, saya memohon maaf apabila terdapat kekurangan dalam penyusunan Tesis ini. Setiap kesalahan adalah tanggung jawab penulis semata.

Jakarta, 14 November 2024



Josie Jayasaputra

Pernyataan

Nama : JOSIE JAYASAPUTRA
NIM : 217231020
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Kesalahan Pencatatan Asal Tanah Di Atas Hak
Pengelolaan Lahan Oleh Badan Pertanahan Nasional Dan
Akibat Hukumnya Bagi Pemegang Hak Atas Tanah

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 14-November-2024

Yang menyatakan



JOSIE JAYASAPUTRA
NIM. 217231020

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Pengesahan.....	ii
Persetujuan	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ORISINALITAS	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR BAGAN.....	x
DAFTAR SINGKATAN	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A.Latar Belakang	1
B.Permasalahan	7
C.Kerangka Konseptual	7
D.Tujuan dan Kegunaan Penelitian	10
E. Metode Penelitian.....	12
F. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II.....	18
TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A.Penelitian Terdahulu.....	18
B.Tinjauan Umum	25
C.Tinjauan Teori	40

BAB III.....	52
DATA HASIL PENELITIAN.....	52
A.Kasus Posisi	52
B.Hasil Wawancara.....	108
BAB IV	118
ANALISIS PERMASALAHAN.....	118
A.Akibat Hukum Dari Kesalahan Pencatatan Asal Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Lahan Terhadap Sertipikat Tanah Dan Konsekuensinya Bagi Pemegang Hak Atas Tanah.....	118
B.Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Kesalahan Pencatatan Asal Tanah Di Atas Hak Pengelolaan Lahan Pada Sertipikat Tanah	132
BAB V.....	151
PENUTUP	151
A.Kesimpulan.....	151
B.Saran.....	152
DAFTAR PUSTAKA.....	153

DAFTAR BAGAN

Bagan 1.1 Kerangka Konsep Penelitian.....8

DAFTAR SINGKATAN

BAR : Berita Acara Rapat

BPN : Badan Pertanahan Nasional

BUMD : Badan Usaha Milik Daerah

BUMN : Badan Usaha Milik Negara

HGB : Hak Guna Bangunan

HPL : Hak Pengelolaan

Kantah : Kantor Pertanahan

Kanwil: Kantor Wilayah

KTUN : Keputusan Tata Usaha Negara

KUHPerdata : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

NIB : Nomor Identifikasi Bidang

Permen Agraria 21/2020 : Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala
Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan
Penyelesaian Kasus Pertanahan

Permen No. 18 Tahun 2021 : Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 18
Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Hak
Pengelolaan dan hak Atas Tanah

PN : Pengadilan Negeri

PP No. 18 Tahun 2021 : Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak
Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan
Pendaftaran Tanah

PP No. 24 Tahun 1997 : Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang
Pendaftaran Tanah

PT JIEP : PT Jakarta Industrial Estate Pulogadung

PT : Perseroan Terbatas

PTUN : Pengadilan Tata Usaha Negara

SHGB No. 254 : SHGB No. 254/Jatinegara tanggal 20 Mei 1994, Gambar Situasi
No. 2689/1994 tanggal 5 Mei 1994, dengan luas 7.120 m² atas
nama PT Inti Polymetal

SHGB No. 31 : SHGB No.31/Jatinegara tanggal 11 Desember 1981, Gambar
Situasi No. 2/753/1979 tanggal 19 Maret 1979

SHGB : Sertipikat Hak Guna Bangunan

SHPL : Sertipikat Hak Pengelolaan

SKPT : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah

SP : Surat Pemberitahuan

TUN : Tata Usaha Negara

UUPA : Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok
Agraria

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Riwayat Hidup

Lampiran 2: Keputusan Dekan Tentang Pembimbing Proposal dan Tesis

Lampiran 3: Rekap Bimbingan Tesis

Lampiran 4: Surat Keterangan Turnitin Tesis & Hasil Uji Tesis

Lampiran 5: Surat Keterangan Turnitin Jurnal & Hasil Uji Jurnal

Lampiran 6: *Letter of Acceptance (LOA)* Sinta 3

Lampiran 7: Bukti Publikasi Jurnal