

## ABSTRAK

**DINA JULIANSYAH, NIM : E. 1810374, Tanggung Jawab Kepala Kantor Pertanahan Dalam Penyelesaian Cacat Administrasi Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Berdasarkan Perkaban Nomor 3 Tahun 2011 (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor: 188 PK/TUN/2018), Skripsi, Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Djuanda, Bogor, 2023.**

Sertifikat Hak Guna Bangunan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun, meskipun sertifikat hak guna bangunan merupakan bukti hak atas tanah, namun tidak dapat memberikan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis pelaksanaan penyelesaian cacat administrasi terhadap penerbitan sertipikat hak guna bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan untuk menganalisis hambatan yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dalam penyelesaian cacat administrasi terhadap penerbitan sertipikat hak guna bangunan dan upaya mengatasinya. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelaahan data berupa peraturan perundang-undangan, buku teks, jurnal, hasil penelitian, ensiklopedi, dan lain-lain. Tahap penelitian terdiri dari penelitian kepustakaan dalam upaya mencari data sekunder dengan melalui bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Disamping itu, dilakukan juga tahap penelitian lapangan untuk memperoleh data primer, sedangkan data dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan penyelesaian cacat administrasi terhadap penerbitan sertipikat hak guna bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dilihat dari tanggung jawab jabatan, sehingga Kepala Kantor Pertanahan bertanggung jawab secara jabatan, baik tanggung jawab perdata maupun tanggung jawab administratif. Hambatan yang dihadapi dalam penyelesaian cacat administrasi meliputi penyelesaian sengketa melalui pengadilan memakan waktu yang lama, sebagai upaya penyelesaian untuk permasalahan ini yaitu pemerintah membuat suatu peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur mengenai tata cara penyelesaian sengketa pertanahan pada tiap tingkat pengadilan, misalnya dalam bentuk Surat Edaran Mahkamah Agung yang di dalamnya menentukan batas maksimalnya penyelesaian sengketa.

**Kata Kunci :** Tanggung Jawab, Kepala Kantor Pertanahan, Cacat Administrasi, Sertipikat Hak Guna Bangunan

## **ABSTRACT**

***DINA JULIANSYAH, NIM : E. 1810374, Responsibilities of the Head of the Land Office in Resolving Administrative Defects in Issuing Building Use Rights Certificates Based on Perkaban Number 3 of 2011 (Case Study of Case Decision Number: 188 PK/TUN/2018), Thesis, Law Study Program, Faculty of Law, Djuanda University, Bogor, 2023.***

*The Building Use Rights Certificate is proof of land rights which functions as a strong means of proof. However, even though a building use rights certificate is proof of land rights, it cannot provide legal certainty for the rights holder. This research aims to analyze the implementation of resolving administrative defects in the issuance of building use rights certificates at the Bogor Regency Land Office and to analyze the obstacles faced by the Bogor Regency Land Office in resolving administrative defects in the issuance of building use rights certificates and efforts to overcome them. The approach method in this research is a normative juridical approach. Data collection techniques are carried out through reviewing data in the form of statutory regulations, textbooks, journals, research results, encyclopedias, etc. The research stage consists of library research in an effort to search for secondary data through primary, secondary and tertiary legal materials. Apart from that, a field research stage was also carried out to obtain primary data, while the data was analyzed qualitatively. The results of the research show that the implementation of resolving administrative defects in the issuance of building use rights certificates at the Bogor Regency Land Office is seen from the position of responsibility, so that the Head of the Land Office is responsible in office, both civil responsibility and administrative responsibility. Obstacles faced in resolving administrative defects include resolving disputes through the courts which takes a long time. As an effort to resolve this problem, the government makes a statutory regulation that specifically regulates procedures for resolving land disputes at each court level, for example in the form of a Circular Letter. The Supreme Court determines the maximum limit for dispute resolution.*

*Keywords: Responsibilities, Head of Land Office, Administrative Defects, Certificate of Building Use Rights*

## KATA PENGANTAR

Puji serta Syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, karena berkat rahmat dan karunia-Nya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini guna meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Djuanda Bogor dengan judul skripsi **“Tanggung Jawab Kepala Kantor Pertanahan Dalam Penyelesaian Cacat Administrasi Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Berdasarkan Perkaban Nomor 3 Tahun 2011 (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor: 188 PK/TUN/2018)”**.

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu untuk menganalisis pelaksanaan penyelesaian cacat administrasi terhadap penerbitan sertipikat hak guna bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan untuk menganalisis hambatan yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dalam penyelesaian cacat administrasi terhadap penerbitan sertipikat hak guna bangunan dan upaya mengatasinya..

Sertifikat Hak Guna Bangunan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun, meskipun sertifikat hak guna bangunan merupakan bukti hak atas tanah, namun tidak dapat memberikan kepastian hukum bagi pemegang haknya. Oleh karena itu, pihak yang merasa memiliki tanah yang telah diterbitkan sertifikat hak guna bangunan dapat menggugat ke pengadilan.

Penyusunan penulisan skripsi ini tidak lepas dari dukungan pihak-pihak yang membantu, membimbing, dan mendukung. Maka dari itu, dengan rasa hormat dan bangga penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Martin Roestamy, S.H., M.H., selaku Ketua Pembina YPSPIAI;
2. Bapak Dr. H. Bambang Widjojanto, S.H., M.Sc., selaku Ketua Umum YPSPIAI;
3. Ibu Dr. Hj. R Siti Pupu Fauziah, M.Pdi, selaku Wakil Ketua Umum YPSPIAI;
4. Bapak Prof. Mohamad Ali Fulazzaky, Ph.D., selaku Rektor Universitas Djuanda;
5. Bapak Aal Lukmanul Hakim, S.H., M.H., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan Universitas Djuanda;
6. Ibu Dr. Hj. Endeh Suhartini, S.H., M.H., selaku Wakil Rektor Bidang Kerjasama PMB dan Pengembangan Bisnis Universitas Djuanda;
7. Bapak Dr. Ir. Yudi Wahyudin, M.Si., selaku Wakil Rektor Bidang Riset, Pengabdian dan Hilirisasi Universitas Djuanda;
8. Ibu Dr. Nurwati, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Djuanda;
9. Ibu Dr. Ani Yumarni, S.HI., M.H, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Djuanda;
10. Bapak R. Djuniarsono, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Non Akademik Fakultas Hukum Universitas Djuanda;

11. Ibu R. Yuniar Anisa Ilyanawati, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Djuanda, sekaligus sebagai Pembimbing Pendamping yang telah memberikan kesempatan seluas-luasnya dalam membimbing dan mengarahkan penulis dari awal hingga akhir penyusunan skripsi ini.
12. Ibu Siti Maryam, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Djuanda;
13. Bapak Dr. H. Sudiman Sihotang, S.H., M.H., selaku Pembimbing Utama yang telah memberikan kesempatan seluas-luasnya dalam membimbing dan mengarahkan penulis dari awal hingga akhir penyusunan skripsi ini;
14. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Djuanda;
15. Para Staf Tata Usaha dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Djuanda;
16. Teman-teman Fakultas Hukum 2018 yang setia menemani dalam suka dan duka;
17. Kedua Orang Tua tercinta yang senantiasa memberikan dukungan dan Do'anya terhadap penulis.
18. Teman-teman di Badan Pertanahan Nasional yang telah mendukung penulis untuk menyelesaikan studi.
19. Pihak-pihak lain yang telah memberikan motivasi kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.

Penulis berharap semoga Skripsi ini dapat berguna umumnya bagi para pembaca dan khususnya bagi saya pribadi selaku penulis Skripsi.. Penulis juga

berharap adanya saran serta petunjuk yang membangun dari seluruh pihak untuk dapat menyempurnakan Skripsi ini.

Bogor, 2 September 2023

Penulis,

Dina Juliansyah  
NIM. E. 1810374

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN LEMBAR PERTANGGUNGJAWABAN AKADEMIK .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN LEMBAR PENGESAHAN UJIAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN ABSTRAK .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN ABSTRACT .....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Identifikasi Masalah .....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Kegunaan Penelitian .....	12
E. Kerangka Pemikiran .....	13
F. Metode Penelitian .....	22

### **BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG TANGGUNG JAWAB, PENDAFTARAN TANAH DAN HAK GUNA BANGUNAN**

A. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab .....	25
1. Pengertian Tanggung Jawab.....	25
2. Prinsip-prinsip Tanggung Jawab .....	26
3. Akibat Hukum Tanggung Jawab.....	29
B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	33
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	33
2. Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah di Indonesia .....	34
3. Sertipikat Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah .....	43
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Guna Bangunan .....	46

<b>BAB III PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN AKIBAT ADANYA CACAT ADMINISTRASI.....</b>	<b>62</b>
<b>BAB IV TANGGUNG JAWAB KEPALA KANTOR PERTANAHAN DALAM PENYELESAIAN CACAT ADMINISTRASI PENERBITAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN BERDASARKAN PERKABAN NOMOR 3 TAHUN 2011</b>	
A. Penyelesaian Cacat Administrasi Terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor .....	74
B. Hambatan yang Dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Dalam Penyelesaian Cacat Administrasi Terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan dan Bagaimana Upaya Mengatasinya.....	98
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Kesimpulan.....	107
B. Saran .....	109

**DAFTAR PUSTAKA**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**



