

**TESIS**

**PEMBATALAN PERALIHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
BERDASARKAN PUTUSAN PERKARA PIDANA**

Disusun dan diajukan oleh:

**DWI SETIOWATI**

**B022171071**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**2021**

**HALAMAN JUDUL**

**PEMBATALAN PERALIHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
BERDASARKAN PUTUSAN PERKARA PIDANA**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister  
Pada Program Studi Magister kenotariatan**

Disusun dan diajukan oleh:

**DWI SETIOWATI**

**B022171071**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2021**

**TESIS**

**PEMBATALAN PERALIHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
BERDASARKAN PUTUSAN PERKARA PIDANA**

Disusun dan diajukan oleh:

**DWI SETIOWATI  
B022171071**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 15 April 2021 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

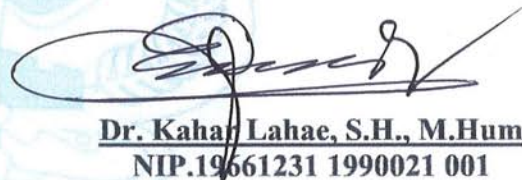
Menyetujui

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



**Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H**  
NIP. 19641123 199022 0001



**Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum**  
NIP.19661231 1990021 001

Ketua Program Studi,

Dean Fakultas Hukum,



**Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H**  
NIP. 19641123 199022 0001



**Prof. Dr. Easida Patittingi., S.H., M.Hum**  
NIP. 19671231 199103 1 002

## PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Dwi Setiowati  
N I M : B022171071  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Jenjang : S2

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis dengan judul PEMBATALAN PERALIHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PERKARA PIDANA adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila dikemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau seluruhnya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 28 April 2021

Yang Menyatakan



**DWI SETIOWATI**

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur Kehadhirat Allah SWT, atas segala nikmat dan karunia-Nya, serta Selawat dan salam senantiasa penulis curahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad Rosulullah SAW, sebagai pembawa rahmat dan suri tauladan bagi semesta alam, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul ***“PEMBATALAN PERALIHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN PERKARA PIDANA”***.

Penulisan tesis ini sebagai salah satu syarat dalam penyelesaian study pada Program Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Hasanuddin. Dalam penulisan tesis ini, penulis menyadari terdapat kekurangan namun, berkat bimbingan, bantuan dan arahan dari para pembimbing, dosen serta berbagai pihak yang turut berperan sehingga penulisan tesis ini dapat diselesaikan.

Penulis mengucapkan rasa hormat dan terima kasih serta penghargaan yang setinggi tingginya kepada Orang Tua penulis Ibunda Rahmania dan Ayahanda Sismoyo yang tercinta, yang tidak pernah berhenti berdoa kepada Allah SAW dan dukungan yang tiada putusnya.

Penulis sangat menyadari bahwa, tanpa adanya dukungan, bimbingan dan arahan terus menerus dari para Civitas Akademika kepada penulis, maka studi dan tesis ini tidak mungkin dapat selesai sebagaimana adanya. Oleh karenanya perkenankan penulis menyampaikan rasa hormat, penghargaan dan rasa terima kasih yang takterhingga kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A. selaku Rektor Universitas Hasanuddin.
2. Ibu Prof. Dr. Farida Pattitingi, S.H., M. Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Dr.Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Ibu Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. dan Bapak Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum selaku Komisi Penasehat dalam penulisan tesis ini yang secara tulus dan ikhlas telah meluangkan waktunya memberikan arahan, bimbingan dan saran dalam proses penulisan tesis ini.
5. Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum., Bapak Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H., dan Bapak Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H, selaku Tim Penguji atas segala saran dan tanggapan positif untuk kesempurnaan dalam penulisan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah membagi ilmu pengetahuannya selama proses perkuliahan.
7. Seluruh staff dan karyawan akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Terkhusus Ibu Eppy dan Bapak Aksa, yang telah banyak membantu dari awal perkuliahan sampai akhir studi penulis.

8. Rekan-rekan Seperjuangan AUTENTIK Kenotariatan 2017, serta Sahabat penulis, terima kasih telah memberikan bantuan, doa serta motivasi untuk menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah kepustakaan di bidang Kenotaritan serta berguna bagi masyarakat yang bernilai amal jariyah. *Aamiin Yaa Rabbal'alaamiin*. Terima kasih.

Makassar, 09 Februari 2021

**DWI SETIOWATI**

## ABSTRAK

**DWI SETIOWATI (B022171071).** Pembatalan Peralihan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Perkara Pidana. Dibimbing oleh Sri Susyanti Nur dan Kahar Lahae.

Penelitian ini bertujuan untuk (1) menjelaskan implikasi hukum terhadap putusan perkara pidana terhadap keabsahan sertipikat hak milik atas tanah dan (2) menjelaskan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh ahli waris yang sah dalam hal pembatalan peralihan sertipikat hak milik atas tanah.

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif yang didukung dengan data empirik dan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Jenis dan sumber bahan hukum dalam penelitian ini diperoleh dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan penelitian kepustakaan dan didukung dengan penelitian lapangan. Selanjutnya bahan hukum yang dikumpulkan kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Implikasi hukum putusan perkara pidana terhadap keabsahan sertipikat hak milik adalah batal demi hukum. Dikatakan batal demi hukum karena tidak memenuhi unsur sahnya perjanjian yakni suatu sebab yang halal. Suatu sebab yang halal dalam hal ini terkait dengan cara untuk mendapatkan hak milik berupa Surat Keterangan Waris yang kemudian terbukti palsu, dimana hal tersebut digolongkan sebagai suatu perbuatan melawan hukum dan (2) Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh ahli waris yang sah dalam hal permohonan pembatalan peralihan sertipikat hak milik atas tanah adalah: *Pertama*, mengajukan permohonan penetapan ahli waris dari Pengadilan Agama setempat; *Kedua*, mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri (perdata) terkait sengketa kepemilikan hak atas tanah; dan *Ketiga*, mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara terkait administrasi penerbitan sertipikat hak atas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional.

**Kata Kunci:** Pembatalan peralihan sertipikat hak milik atas tanah, Putusan Perkara Pidana



## **ABSTRACT**

**DWI SETIOWATI (B022171071).** *Cancellation Of Transfer Of Property Rights Certificate On Land Based On Criminal Case Verdict. Supervised by Sri Susyanti Nur and Kahar Lahae.*

*This study aims to (1) explain the legal implications of criminal case decisions on the validity of property rights certificates and (2) explain the legal efforts that can be made by the rightful heir in the event of the annulment of property rights to the land.*

*This research uses the type of normative law research supported by empirical data and uses a statutory approach and a case approach. Types and sources of legal materials are obtained from primary legal materials and secondary legal materials with legal material collection techniques using library research and supported by field research. Furthermore, the material collected is then analyzed descriptively qualitatively.*

*The results of this study indicate that (1) The legal implication of a criminal case decision on the validity of a certificate of ownership is null and void by law. It is said to be null and void because it does not fulfill the validity of the agreement, which is a lawful cause. A lawful cause in this case is related to how to obtain property rights in the form of an inheritance certificate which is later proven to be false, where it is classified as an act against the law and (2) Legal remedies that can be made by the rightful heir in the event of an application for the annulment of property rights to the land are: First, submitting an application for the determination of an heir from the local Religious Court; Second, filing a lawsuit to the District Court (civil) regarding disputes over the choice of land rights; and Third, file a lawsuit at the State Administrative Court regarding the administration of land title certificates issued by the National Land Agency.*

**Keywords:** *Cancellation Of the Transfer of Land Rights, Criminal Case Verdict*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>viii</b>
<b><i>ABSTRACT</i>.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Originalitas Penelitian .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>11</b>
A. Sertipikat Atas Tanah .....	11
B. Pembatalan Hak Atas Tanah .....	15
C. Hak Atas Tanah.....	23
D. Tindak Pidana .....	26
E. Tinjauan Umum Tentang Surat Palsu.....	28
F. Landasan Teori.....	30
a. Teori Kepastian Hukum .....	30
b. Teori Perlindungan Hukum.....	34
G. Kerangka Pikir.....	37
H. Definisi Operasional.....	40
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>42</b>
A. Tipe Penelitian.....	42
B. Pendekatan Masalah.....	42

C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum .....	43
D. Teknik Pengumpulan Data.....	45
E. Teknik Analisis .....	46
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>47</b>
A. Implikasi Hukum Putusan Pidana Terhadap Keabsahan Sertipikat Hak Milik.....	47
B. Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan oleh Ahli Waris yang Sah Dalam Hal Pembatalan Peralihan Hak Atas Tanah .....	78
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>103</b>
A. Kesimpulan .....	103
B. Saran .....	104
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>105</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan ruang lingkup yang menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) adalah bagian dari permukaan bumi.<sup>1</sup> Dalam Pasal 4 UUPA mengatur bahwa: “Atas dasar hak menguasai Negara yang diatur dalam Pasal 2 UUPA, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri ataupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Tanah sendiri memiliki hubungan yang fundamental dengan manusia,<sup>2</sup> karena sebagian besar dari kehidupan manusia bergantung pada tanah. Bagi manusia, tanah dijadikan tempat bermukim, juga sebagai mata pencaharian, bahkan pada akhirnya tanah dijadikan tempat berpulang yang abadi. Berdasarkan hal tersebut, tercipta hubungan emosional dan spiritual antara manusia dan tanah secara khusus. Tanah tidak hanya semata-mata dipandang sebagai komoditas yang bernilai ekonomis belaka, tetapi hubungan tanah dengan pemiliknya mengandung nilai-nilai budaya,

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2013, hlm. 73

<sup>2</sup> Julius Sembiring, *Tanah Dalam Perspektif Ilmu Hukum*, Jurnal Mimbar Hukum, Volume 23 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2011, hlm. 396

adat, ekonomis, dan spiritual tertentu antara tanah dengan pemilik tanah tersebut.

Tanah bagi masyarakat Indonesia telah menjadi barang penting untuk mengukur kemakmuran rakyat secara menyeluruh, oleh karena itu oleh pemerintah diatur secara khusus sesuai amanah dalam Pasal 3 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (yang selanjutnya disingkat UUD NRI 1945) mengatur bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Lebih lanjut dalam Pasal 1 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disingkat UUPA) mengatur bahwa:

- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

Berdasarkan hal tersebut, tidak dapat dipungkiri adanya hubungan antara tanah dengan manusia (Bangsa Indonesia). Oleh karenanya, pemerintah sebagai pemegang kekuasaan tertinggi atas kekayaan sumber daya alam Indonesia mengatur hubungan tersebut yang dituangkan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA mengatur bahwa:

- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Peruntukan tanah bagi individu maupun kelompok oleh pemerintah sebagaimana diamanahkan dalam UUD NRI yang kemudian dituangkan dalam UUPA, yakni berupa hak perseorangan atas tanah. Hak perseorangan atas tanah dimaknai sebagai hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.<sup>3</sup> Adapun hak atas tanah yang erat kaitannya dengan kepemilikan masyarakat secara luas adalah hak milik atas tanah. Eksistensi hak milik atas tanah tidak dapat dipisahkan dari hukum adat yang menjadi cikal bakal lahirnya hukum tanah nasional dan sampai saat ini masih berlaku selama keberadaannya tidak bertentangan dengan hukum nasional.

Dahulu, hak milik terjadi dengan jalan pembukaan tanah yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat di hampir seluruh wilayah Indonesia.<sup>4</sup> Dari pembukaan lahan, kemudian mulai dikuasai dan dimanfaatkan dengan luasan tertentu oleh individu ataupun secara bersama-sama. Dengan

---

<sup>3</sup> Aminuddin Salle, Abrar Saleng, A. Suryaman Mustari Pide, et.al, *Bahan Ajar: Hukum Agraria*, AS Publishing, Makassar, 2010, hlm. 101-102

<sup>4</sup> *Ibid.* hlm. 112

sendirinya penguasaan itu dianggap sebagai bukti kepemilikan yang saat ini dikenal dengan sebutan hak milik dalam hukum tanah nasional. Dalam hukum tanah nasional, tepatnya dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA mengatur bahwa hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA tentang fungsi sosial.

Hak milik dapat dialihkan dan dapat juga beralih. Hak milik dapat dialihkan melalui perbuatan hukum, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah serta lelang. Sementara hak milik dapat beralih karena perbuatan hukum, seperti dengan pewarisan yang diakibatkan oleh meninggalnya pemilik tanah serta tanah tersebut beralih kepada ahli waris yang sah hukum sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.<sup>5</sup> Beralihnya tanah yang telah memiliki sertipikat harus didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah dan surat ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.

Selain itu, bukti identitas ahli waris serta sertipikat hak atas tanah tersebut. Adapun maksud dari pendaftaran peralihan hak atas tanah ini adalah untuk dicatatkan dalam buku tanah dan dilakukan perubahan nama pemilik pada sertipikat hak atas tanah.<sup>6</sup> Akan tetapi, fakta di lapangan menyatakan sebaliknya, yakni masih ada individu yang tidak memiliki

---

<sup>5</sup> *Ibid.* hlm. 109

<sup>6</sup> *Ibid.* hlm. 110

hubungan dalam bentuk apapun dengan tanah ataupun pemilik tanah, namun bisa melakukan balik nama sertipikat atas nama dirinya.

Hal ini terdapat dalam kasus dengan Putusan Pengadilan Nomor: 112.B/Pid/2003/PN. Pangkajene. Berdasarkan putusan pengadilan bahwa ternyata terdapat sertipikat hak atas tanah Nomor: XXX atas nama Baso Panjallingan telah meninggal dunia dan memiliki ahli waris, kemudian sertipikat tersebut secara serta merta dibalik nama oleh Andi Calla Daeng Matenge yang berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor: 112.B/Pid/2003/PN. Pangkajene terbukti secara sah dan meyakinkan menggunakan data palsu yang dituangkan dalam bentuk Surat Keterangan Waris (yang kemudian disingkat SKW) untuk melakukan balik nama atas sertipikat tersebut.

Dalam SKW tersebut, diterangkan bahwa Andi Calla Daeng Matenge merupakan anak yang menjadi ahli waris satu-satunya dari Baso Panjalingan. Sehingga atas dasar SKW, Andi Calla Daeng Matenge bermohon ke Badan Pertanahan Nasional untuk balik nama sertipikat hak atas tanah yang semula atas nama Baso Panjalingan. Kemudian, dengan dasar Putusan Pengadilan Nomor: 112.B/Pid/2003/PN. Pangkajene tersebut, Hatijah Daeng Ngagi (yang selanjutnya disingkat dengan Hatija Dg. Ngagi) selaku ahli waris dari Baso Panjalingan mengajukan pembatalan peralihan hak atas nama Andi Calla Daeng Matenge kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.



Permohonan pembatalan peralihan hak diajukan oleh Hatija Dg. Ngagi sejak Tahun 2001 namun dianggap tidak memenuhi syarat formil oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Sehingga setelah dikeluarkannya Putusan Pengadilan Nomor: 112.B/Pid/2003/PN. Pangkajene, Hatija Dg. Ngagi kembali mengajukan permohonan pembatalan peralihan hak dengan dasar putusan pengadilan tersebut. Akan tetapi, baru pada Tahun 2019 pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Pangkajene Kepulauan mengeluarkan keputusan mengenai analisis penanganan masalah dan pengendalian pertanahan atas tanah seluas 16.684m<sup>2</sup> terletak di Desa Kabba, Kecamatan Minasate'ne, Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Provinsi Sulawesi Selatan dengan Nomor Registrasi Kasus: 03/AN/IV/2019.

Selanjutnya, pihak Kantor Badan Pertanahan nasional Kab. Pangkajene Kepulauan menyerahkan hasil analisis penanganan kasus tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan. Lamanya waktu proses permohonan pembatalan peralihan hak oleh Badan Pertanahan Nasional mengindikasikan adanya ketidakpastian hukum terhadap Andi Calla Daeng Matenge dan juga Hatija Dg. Ngagi selaku pemohon pembatalan peralihan hak.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Apakah implikasi hukum putusan perkara pidana terhadap keabsahan sertipikat hak milik?

2. Apakah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh ahli waris yang sah dalam hal pembatalan peralihan sertipikat hak milik atas tanah?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengkaji dan menganalisis impilkasi hukum terhadap putusan perkara pidana terhadap keabsahan sertipikat hak milik.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis upaya hukum yang dapat dilakukan oleh ahli waris yang sah dalam hal pembatalan peralihan sertipikat hak milik atas tanah.

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Secara teoritis diharapkan tesis ini dapat bermanfaat dalam pengembangan di bidang hukum secara umum, sehingga dapat menambah khasanah literatur ilmu hukum bagi masyarakat akademis yang mendalamannya.
2. Secara praktis diharapkan dapat bermanfaat sebagai saran bagi institusi terkait terkhusus dibidang kenotariatan.

### **E. Orisinalitas Penelitian**

1. Vinda Della, "Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), Tesis Program Magister Kenotariatan, Universitas Andalas, Padang, Tahun 2016".<sup>7</sup> Pokok permasalahannya adalah: "*Pertama*, Bagaimana akibat hukum terhadap sertipikat hak milik atas tanah dengan keluarnya putusan

---

<sup>7</sup> Universitas Andalas, diakses dari: <http://scholar.unand.ac.id/16529//>

pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)?; *Kedua*, Bagaimana proses pembatalan sertipikat hak milik berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)?; dan *Ketiga*, Kendala-kendala apakah yang timbul dalam pembatalan sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)?”.

Adapun perbedaan mendasar penulisan tesis penulis dengan tesis Vinda Della adalah: “*Pertama*, Dalam penelitian Vinda Della tidak memiliki obyek penelitian secara khusus, sementara penulis meneliti tentang putusan perkara pidana terhadap pembatalan sertipikat; *Kedua*, Fokus penelitian penulis yang terbagi menjadi dua, yakni: (1) implikasi hukum putusan perkara pidana terhadap keabsahan sertipikat hak milik, dan (2) upaya hukum yang dapat dilakukan oleh ahli waris yang sah dalam hal pembatalan sertipikat hak milik; dan *Ketiga*, Judul utama dari penulisan tesis penulis yakni: Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Perkara Pidana”.

2. Nyoman Satyayudha Dananjaya, “Pembatalan Sertipikat Hak Milik dan Akibat Hukumnya Terhadap Akta Jual Beli, Jurnal Bina Mulia Hukum, Volume I, Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Padjajaran,

Bandung, Tahun 2016”.<sup>8</sup> Pokok permasalahannya adalah: “*Pertama*, apakah yang menjadi dasar pembatalan sertipikat hak milik atas tanah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)?; dan *Kedua*, apakah pembatalan sertipikat hak milik atas tanah juga berakibat batalnya akta jual beli yang menjadi dasar pembuatan sertipikat?”.

Adapun perbedaan mendasar penulisan tesis penulis dengan jurnal milik Nyoman Satyayudha Dananjaya adalah: “*Pertama*, Judul utama dari penulisan tesis penulis yakni: pembatalan sertipikat hak atas tanah berdasarkan putusan perkara pidana; *kedua*, fokus penelitian penulis yang terbagi menjadi dua, yakni: (1) implikasi hukum putusan perkara pidana terhadap keabsahan sertipikat hak milik, dan (2) upaya hukum yang dapat dilakukan oleh ahli waris yang sah dalam hal pembatalan sertipikat hak milik nomor”.

3. Damar Ariandi, Agus Saptono, dan Burhanudin Harahap, “Pembatalan Sertipikat Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Hakim (Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Ngawi Nomor 11/Pdt.G/2012/Pn. Ngawi), Jurnal Repertorium, Volume IV, Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Tahun 2017”.<sup>9</sup> Pokok permasalahan pada jurnal tersebut adalah: “*Pertama*, bagaimanakah pertimbangan hukum hakim dalam membatalkan sertipikat hak milik? dan *Kedua*, bagaimana

---

<sup>8</sup> Redaksi Jurnal Bina Mulia Hukum, diakses dari: <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/JB MH>

<sup>9</sup> Redaksi Jurnal Repertorium: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Bidang Keperdataan dan Kenotariatan, diakses dari: <https://jurnal.uns.ac.id/repertorium>

perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada pemegang sertipikat hak milik yang dibatalkan oleh hakim?”.

Adapun perbedaan mendasar penulisan tesis penulis dengan jurnal milik Damar Ariandi, Agus Saptono, dan Burhanudin Harahap adalah: “*Pertama*, judul utama dari penulisan tesis penulis yakni: pembatalan sertipikat hak atas tanah berdasarkan putusan perkara pidana; *kedua*, perbedaan lokasi penelitian yang mana penulis memilih lokasi penelitian dalam lingkup wilayah sulawesi selatan; dan *ketiga*, fokus penelitian penulis yang terbagi menjadi dua, yakni: (1) implikasi hukum putusan perkara pidana terhadap keabsahan sertipikat hak milik dan (2) upaya hukum yang dapat dilakukan oleh ahli waris yang sah dalam hal pembatalan sertipikat hak milik”.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Sertipikat Tanah**

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari Negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut. Sertipikat menurut Pasal 1 butir 20 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c yang memuat data yuridis maupun data fisik obyek yang didaftarkan untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah. Data yuridis diambil dari buku tanah sedangkan data fisik diambil dari surat ukur.

Sertipikat tanah seringnya dikatakan juga sebagai hak yang berisikan dua bagian utama, yaitu buku tanah dan surat ukur yang kemudian dijadikan dalam 1(satu) buku yang kemudian menjadi sebuah

dokumen dan diberi judul Sertipikat.<sup>10</sup> Hal ini sejalan dengan Pasal 1 butir 19 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa: “Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya”.

Buku tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal di atas adalah dokumen dalam bentuk daftara yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Buku tanah merupakan dokumen yang menegaskan data keabsahan penguasaan/kepemilikan hak si pemegang sertipikat data keabsahan obyektif bidang tanah yang dikuasai/dimiliki si pemegang sertipikat.

Lebih lanjut dijelaskan dalam Pasal 1 butir 17 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa, dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. Surat ukur sendiri merupakan dokumen yang menyatakan kepastian letak, batas dan luas dari bidang tanah yang digambarkan yang dikuasai/dimiliki si pemegang sertipikat. Surat ukur pada sertipikat hak atas tanah merupakan hasil salinan dari peta pendaftaran tanah (biasanya pada cara pendaftaran tanah sistematis) atau hasil pengukuran bidang tanah (biasanya pada cara pendaftaran tanah sporadis).

---

<sup>10</sup> Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah PEMDA*, Mandar Maju, Bandung, 2004 hlm. 32

a. Kekuatan Hukum Pembuktian Sertipikat

Hak-hak subyek hukum atas suatu bidang tanah dengan alat bukti berupa suatu sertipikat harus dilindungi mengingat sertipikat hak atas tanah adalah bukti tertulis yang dibuat oleh pejabat berwenang. Sebagaimana Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa: “Dalam hal atas suatu bidang tanah yang 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 tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat 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”.

Pasal di atas menyatakan secara tegas bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan merupakan alat bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Otentik dalam hal ini meliputi unsur-unsur:<sup>11</sup> *Pertama*, Bentuknya ditentukan oleh undang-undang; *Kedua*, Dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang; dan *Ketiga*, Akta itu dibuat oleh atau

---

<sup>11</sup> Irawan Soedrojo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Arloka, Yogyakarta, 2003, hlm. 201



dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan ditempat dimana akta itu dibuat”.

Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan data fisik dan data yuridis yang ada di dalamnya. Di dalam data fisik dimuat keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Selain merupakan kekuatan pembuktian yang sempurna, sertipikat juga berfungsi sebagai bukti yang kuat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Kepastian hukum dalam sertipikat berkaitan erat dengan efektifitas hukum sebab jaminan kepastian hukum akan timbul, apabila Negara memiliki sarana-sarana yang memadai untuk melaksanakan peraturan-peraturan yang ada.<sup>12</sup>

Kepastian hukum adalah kepastian mengenai data fisik dan data yuridis penguasaan tanah yang meliputi kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah atau yang disebut sebagai kepastian mengenai subyek hak atas tanah dan kepastian mengenai hak atas tanah yang meliputi letak tanah, batas tanah, dan luas tanah yang disebut sebagai kepastian mengenai obyek hak atas tanah. Kepastian hukum akan tercapai apabila suatu peraturan dirumuskan secara jelas sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang beragam dan dapat menjadi pedoman untuk pelaksanaan yang sama, dan bahwa peraturan

---

<sup>12</sup> *Ibid.* hlm. 178

yang ada akan dilaksanakan secara konsekuen dan konsisten.<sup>13</sup> Selain memberikan kepastian hukum, negara juga wajib memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak milik atas tanah, apabila dikemudian hari terjadi sengketa tentang perebutan penguasaan atas tanah hak milik. Hal ini seringkali disebabkan oleh, kebutuhan tanah yang terus meningkat sehingga berdampak pada terjadinya sengketa di bidang pertanahan.<sup>14</sup>

## **B. Pembatalan Hak Atas Tanah**

Pembatalan sertipikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 pengertian pembatalan hak atas tanah yaitu: “pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap”. Adapun dalam Pasal 104 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999, yang menjadi obyek pembatalan hak atas tanah meliputi: “*Pertama*, Surat keputusan pemberian hak atas tanah; *Kedua*, Sertipikat hak atas tanah, dan *Ketiga*, Surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah”.

---

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 179

<sup>14</sup> Sri Susyanti Nur dalam Nirwana, Sri Susyanti Nur, Farida Pattitingi, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah yang Sesungguhnya Dalam Hal Terdapat Rincik Palsu*, Tadulako Law Review, Volume 2 Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Tadulako, Palu, 2017, hlm. 186

Hal ini sejalan dengan pengertian pembatalan menurut Hasan Basri dan Natasarijita yang menyimpulkan bahwa:<sup>15</sup> “Pembatalan hak atas tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk memutuskan, menghentikan atau menghapus suatu hubungan hukum antara subyek hak atas tanah dengan obyek hak atas tanah”. Adapun jenis/macam kegiatannya meliputi pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah dan atau sertipikat hak atas tanah.

Penyebab pembatalan adalah karena cacat hukum administrasi dan atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena pemegang hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah serta karena adanya kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan.

Sejalan dengan pemberlakuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan bagian dari hukum perdata umum yang dianut juga oleh Indonesia, secara otomatis UUPA turut menganut sistem kebatalan. Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif, yang bermakna bahwa “seseorang yang telah tercantum namanya disertipikat sebagai pemilik atas hak atas tanah, belum menjamin kepemilikan seutuhnya dan sebenarnya atas hak atas tanah tersebut,

---

<sup>15</sup> Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, *Aspek Hukum Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, BA: Offset, Yogyakarta, 2004, hlm. 27

apabila ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya dengan melalui proses peradilan”.

Maka sertipikat yang telah terbit terdahulu dapat dibatalkan. Terhadap proses pembatalan sertipikat, dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu: pembatalan secara langsung dan pembatalan tidak langsung.<sup>16</sup> Pembatalan secara langsung yang dimaksudkan karena cacat hukum administratif tanpa melalui proses peradilan, Sementara pembatalan tidak langsung berdasar pada Putusan Peradilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht*). Berdasarkan putusan peradilan tersebutlah Badan Pertanahan Nasional melakukan pembatalan atas sertipikat hak atas tanah tersebut.

**a. Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administrasi**

Pembatalan yang demikian, dapat dilakukan apabila dalam permohonan hak yang bersangkutan terdapat cacat hukum administratif sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan selanjutnya disingkat menjadi Permen ATR/KBPN No. 11/2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pasal 11 ayat (3) Permen ATR/KBPN No. 11/2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan mengatur bahwa:

Sengketa atau konflik yang menjadi kewenangan kementerian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:

- a. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, penetapan dan/atau perhitungan luas;

---

<sup>16</sup> Noviasih Muharam, *Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah*, Jurnal Pranata Hukum, Volume 10 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung, 2015, hlm. 16

- b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
- c. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
- d. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar;
- e. Tumpang tindih hak atau sertipikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan;
- f. Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- g. Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertipikat pengganti;
- h. Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan;
- i. Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin;
- j. Penyalahgunaan pemanfaatan ruang, dan
- k. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.

Kewenangan pembatalan ini diperoleh karena Badan Pertanahan Nasional sebagai Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa pendaftaran tanah merupakan kegiatan Pemerintah. Dengan begitu, dapat diartikan bahwa proses pendaftaran hak atas tanah merupakan kewenangan dari Pemerintah yang dalam hal ini instansi yang ditunjuk adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten atau Kota sebagaimana Pasal 5 PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Badan Pertanahan Nasional diartikan sebagai pelaksana tugas pemerintahan dalam pendaftaran tanah ini memberikan pengertian dan

keterkaitan antara Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat Tata Usaha Negara.<sup>17</sup>

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (yang selanjutnya disingkat dengan Perpres), Pasal 2 Perpres menegaskan bahwa tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Lebih lanjut dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (yang selanjutnya disingkat dengan UU Administrasi Pemerintahan), mengatur bahwa Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan fungsi pemerintahan, baik di lingkungan pemerintah maupun penyelenggara negara lainnya.

Dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 (yang selanjutnya disingkat dengan UU PTUN) menegaskan bahwa menegaskan bahwa yang dimaksud dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

---

<sup>17</sup> Fani Martiawan Kumara Putra, *Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi Serta Implikasinya Apabila Hak Atas Tanah Sedang Dijaminkan*, Jurnal Perspektif: Kajian Masalah Hukum dan Pembangunan, Volume XX Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma, Surabaya, 2015, hlm. 105

Menurut Diana Halim Koentjoro,<sup>18</sup> untuk dapat disebut sebagai badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut Pejabat TUN) haruslah memenuhi beberapa unsur, yaitu: *Pertama*, Badan atau pejabat; *Kedua*, Melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain bahwa, siapa saja dan apa saja yang melaksanakan fungsi pemerintahan, baik di lingkungan pemerintah eksekutif atau dalam lingkungan legislatif atau lingkungan yudikatif ataupun seorang swasta atau badan hukum perdata swasta, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Perjan, Persero, Perum, Universitas Swasta dan Yayasan, bilamana berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku itu melaksanakan fungsi pemerintahan, maka semuanya adalah Pejabat TUN.<sup>19</sup>

Berdasarkan uraian di atas, maka pejabat TUN dapat diklasifikasikan sebagai Pejabat TUN, yang mana berwenang untuk melaksanakan tugas Pemerintahan dengan mendaftarkan tanah dan menerbitkan sertipikat hak atas tanah. Adapun alur pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi adalah sebagai berikut:<sup>20</sup>

#### 1. Kantor Pertanahan

- 1) Semua permohonan pembatalan hak (lengkap dengan lampiran berkas yang terkait) diajukan melalui Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

---

<sup>18</sup> Diana Halim Koentjoro, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia: Bogor, 2004, hlm. 27

<sup>19</sup> Fani Martiawan Kumara Putra, *Op.Cit.* hlm. 106

<sup>20</sup> Noviasih Muharam, *Op. Cit.*, hlm. 22

2) Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota meneruskan berkas permohonan tersebut ke Kantor Wilayah BPN Provinsi.

2. Kanwil BPN Provinsi

1) Jika permohonan pembatalan di maksud adalah wewenangnya, maka Kakanwil BPN Provinsi mem proses nya dengan menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan Haknya dan menyampaikannya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;

2) Jika permohonan pembatalan di maksud adalah wewenang Menteri Negara Agraria, maka Kakanwil meneruskan permohonan dimaksud kepada Menteri.

3. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

menerbitkan Surat Keputusan Pembatalan Hak terhadap:

a. Keputusan Pemberian Hak yang diterbitkan oleh Kakanwil BPN Provinsi yang mengandung cacat hukum administratif dalam proses pemberian haknya;

b. Keputusan Pemberian Hak yang diterbitkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mengandung cacat hukum administratif dalam proses pemberian haknya maupun Putusan Pemberian Hak yang sudah ada Putusan Peradilan yang *inkracht*;



- c. Menyampaikan Surat Keputusan Pembatalan Hak kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi untuk diteruskan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan.

**b. Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Melaksanakan Putusan Pengadilan**

Pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dengan dasar pelaksanaan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Dalam Pasal 49 ayat (2) Permen ATR/KBPN No. 11/2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan mengatur bahwa:

Amar putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/ atau pembatalan penetapan seripikat tanah terlantar antara lain:

- a. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah;
- b. Menyatakan batal/ tidak sah/ tidak mempunyai kekuatan hukum atas tanah;
- c. Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/ tidak berkekuatan hukum;
- d. Perintah dilakukannya pencatatan dan pencoretan dalam buku tanah;
- e. Perintah penerbitan hak atas tanah;
- f. Perintah untuk membatalkan penetapan hak terlantar; dan
- g. Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak.

Selanjutnya, putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak

atas tanah dan/atau pembatalan penetapan sertipikat tanah terlantar dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan melalui kantor pertanahan setempat. Sekalipun dalam Permen ATR/KBPN No. 11/2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan tidak menjelaskan ranah peradilan yang dimaksudkan, namun dalam praktiknya Kantor Pertanahan hanya akan menindaklanjuti putusan pengadilan dari ranah perdata dan ranah tata usaha negara.

Sebagaimana pengadilan negeri dalam ranah perdata terkait dengan sengketa kepemilikan hak. Sementara Pengadilan Tata Usaha Negara terkait dengan proses administrasi pertanahan sebagai suatu lembaga tata usaha negara di Indonesia. Pada ranah pidana, sebagian berpendapat bahwa putusan pengadilan ranah pidana secara umum amar putusannya hampir tidak ditemukan amar sebagaimana diatur dalam pasal 49 ayat (2) Permen ATR/KBPN No. 11/2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Melainkan hanya berupa pembuktian tentang perbuatan yang dilakukan terkait dengan pertanahan.

### **C. Hak Atas Tanah**

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.* hlm. 10

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, berbunyi:

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-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.

a. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

a) Hak Milik (HM), dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA dinyatakan bahwa hak milik merupakan hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan tidak melupakan ketentuan dalam Pasal 6 yang terkait dengan fungsi sosial atas tanah. Isi dan sifat Hak Milik disebutkan turun-menurun, terkuat dan terpenuh. Turun temurun diartikan sebagai “hak atas tanah yang tetap berlangsung meskipun yang mempunyai hak milik telah meninggal dunia dan berlanjut kepada ahli warisnya”.<sup>22</sup> Terpenuh diartikan sebagai “pemegang hak milik memiliki wewenang yang luas, yakni dapat mengalihkan, menjaminkan, menyewakan, bahkan menyerahkan penggunaan tanah tersebut kepada pihak lain dengan memberikan hak atas tanah yang baru”.<sup>23</sup> Sementara terpenuh diartikan bahwa “dari segi peruntukannya hak milik dapat dipergunakan untuk keperluan apa saja, baik untuk usaha pertanian, maupun non pertanian”.<sup>24</sup> Adapun subjek

---

<sup>22</sup> Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan dan Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah: Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014, hlm. 60

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> *Ibid.*

dari HM dipertegas pada Pasal 21 UUP yang menyatakan bahwa: hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

b) Hak Guna Usaha (HGU), dalam Pasal 28 ayat (1) dinyatakan bahwa: “Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan”. Ada 2 unsur penting dari ketentuan tersebut, yaitu: “*Pertama*, kemungkinan pemberiannya hanya di atas tanah negara. Dalam hal ini HGU merupakan hak menguasai yang diperoleh dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara; *Kedua*, kemungkinan penggunaannya hanya untuk usaha pertanian”.

c) Hak Guna Bangunan (HGB). Dalam Pasal 35 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa: “HGB merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh tahun)”. Berangkat dari definisi ini, diketahui bahwa pemilik bangunan berbeda dengan pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan.

d) Hak pakai (HP), merupakan “hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah milik orang lain atau yang dikuasai langsung oleh negara, atau tanah milik orang lain yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa-menyewa atau pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak

bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Pasal 41 ayat (1) UUPA". Oleh karena itu, pemberian hak pakai atas tanah itu hanya dapat diberikan selama jangka waktu tertentu dan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu juga dengan pembayaran cuma-cuma atau dengan berupa jasa apapun.<sup>25</sup>

e) Hak Sewa, dalam Pasal 44 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa: "seseorang tau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila diperlukan untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa". Dalam Pasal 44 dan 45 UUPA dinyatakan bahwa "oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus, maka disebut tersendiri".

f) Hak Atas Tanah yang Bersifat Sementara

Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA, yang selanjutnya kembali disebutkan dalam Pasal 53 UUPA, yaitu: "*Pertama*, Hak Gadai (gadai Tanah); *Kedua*, Hak Usaha Bagi Hasil; *Ketiga*, Hak Menumpang; dan *Keempat*, Hak Sewa Tanah Pertanian".

#### **D. Tindak Pidana**

Istilah pidana dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dimaknai sebagai kejahatan (tentang pembunuhan, perampokan, korupsi, pemalsuan dan lainnya). Sementara menurut Simons tindak pidana merupakan "suatu tindakan atau perbuatan yang diancam dengan pidana

---

<sup>25</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.* hlm. 14

oleh Undang-Undang Hukum Pidana dan yang bertentangan dengan hukum pidana dan dilakukan dengan kesalahan oleh seseorang yang mampu bertanggung jawab”.<sup>26</sup>

Menurut E. Utrecht menyatakan bahwa “tindak pidana adalah suatu perbuatan atau sesuatu yang melalaikan akibatnya (keadaan yang ditimbulkan karena perbuatan melalaikan itu)”.<sup>27</sup> Hal serupa dengan pendapat dari Moeljanto bahwa perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana, terhadap siapa saja yang melanggar larangan tersebut, serta perbuatan melanggar itu juga harus dimaknai oleh masyarakat sebagai suatu hambatan tata pergaulan yang dicita-citakan oleh masyarakat.<sup>28</sup>

Tindak pidana secara menyeluruh diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang terdiri dari 569 pasal yang terbagi dalam 3 buku, yakni: Buku pertama tentang aturan umum, Buku kedua tentang kejahatan dan Buku ketiga tentang pelanggaran. Adapun unsur/elemen tindak pidana itu sendiri adalah:<sup>29</sup> *Pertama*, adanya perbuatan dan akibat; *Kedua*, hal ikhwal atau keadaan yang menyertai perbuatan (baik yang berasal dari pribadi pelaku ataupun diluar diri pelaku); *Ketiga*, keadaan tambahan yang memberatkan pidana; dan *Keempat*, unsur melawan hukum (objektif atau subjektif).

---

<sup>26</sup> Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Bina Aksara, Jakarta, 2005, hlm. 20

<sup>27</sup> *Ibid.*

<sup>28</sup> *Ibid.* hlm. 22

<sup>29</sup> Didik Endro Purwoleksono, *Hukum Pidana*, Airlangga University Press, Surabaya, 2016, hlm. 44-45

## **E. Tinjauan Umum Tentang Surat Palsu**

Pemalsuan surat keterangan waris yang dilakukan oleh (almarhum) Andi Calla Daeng Matenge merupakan suatu tindak pidana. Pemalsuan surat (*valschheid in geschriften*) diatur dalam Pasal 263 ayat (1) dan (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (yang selanjutnya disingkat dengan KUHP) yang mengatur bahwa: “ (1) Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun; dan (2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian”.

Selanjutnya dalam Pasal 264 KUHP yang mengatur tentang: “(1) Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap: akta-akta otentik; surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum; surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai; talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu; dan surat

kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan, dan (2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian”.

Selanjutnya menurut Van Bemmelen dan Van Hatum, ada dua jenis pemalsuan, yaitu: “secara materiil dan secara intelektual. Pemalsuan secara materiil yaitu perbuatan yang dilakukan dengan maksud yang jelas yakni menggunakan atau untuk membuat orang lain menggunakan benda yang dipalsukan itu sebagai benda yang tidak dipalsukan, sementara pemalsuan intelektual adalah perbuatan orang yang dengan maksud yang tidak dapat dibenarkan, yaitu adanya suatu kebohongan yang diterangkan atau dinyatakan dalam suatu tulisan”.<sup>30</sup>

Pemalsuan surat dapat terjadi karena tidak adanya itikad baik dari yang bersangkutan. Secara umum, itikad baik itu mempunyai dua pengertian yaitu:<sup>31</sup> *Pertama*, itikad baik dalam arti obyektif, bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak. Selain itu, itikad baik secara obyektif dapat pula diartikan sebagai

---

<sup>30</sup> P.A.F Lamintang dan Theo Lamintang, *Delik-Delik Khusus Kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum terhadap Surat, Alat Pembayaran, Alat Bukti, dan Peradilan*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 11

<sup>31</sup> Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, et. al, *Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, LelP, Jakarta, 2016, hlm. 17



kepatutan, di mana tindakan seseorang juga harus sesuai dengan pandangan masyarakat sebagaimana ukuran kepatutan dalam hal ini kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi pembeli; dan *Kedua*, itikad baik dalam arti subyektif, yaitu pengertian itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang.

Sementara dalam hukum benda, itikad baik ini bisa diartikan dengan kejujuran.<sup>32</sup> Itikad baik dalam arti subyektif dapat juga diartikan kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum.<sup>33</sup> Itikad baik dalam arti subyektif ini sebagaimana diatur dalam Pasal 531 Buku II *Burgerlijk Wetboek* (yang selanjutnya disingkat BW).

## **F. Landasan Teori**

### **a. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian hukum sangat diperlukan untuk menjamin ketentraman dan ketertiban dalam masyarakat karena kepastian hukum mempunyai sifat sebagai berikut:

- a) Adanya paksaan dari luar (sanksi) dari penguasa yang bertugas mempertahankan dan membina tata tertib masyarakat dengan perantara alat-alatnya; dan
- b) Sifat undang-undang yang berlaku bagi siapa saja.

Kepastian hukum ditujukan pada sikap lahir manusia, ia tidak mempersoalkan apakah sikap batin seseorang itu baik atau buruk, yang

---

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm. 25

<sup>33</sup> Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, Et. al, *Op.Cit.* hlm. 17

diperhatikan adalah bagaimana perbuatan lahiriahnya. Kepastian hukum tidak memberi sanksi kepada seseorang yang mempunyai sikap batin yang buruk, akan tetapi yang diberi sanksi adalah perwujudan dari sikap batin yang buruk tersebut untuk menjadikannya perbuatan yang nyata atau konkrit.

Pada dasarnya, Kepastian dalam atau dari hukum akan tercapai jika hukum itu berdasarkan pada undang-undang, dalam undang-undang tersebut tidak ada ketentuan yang saling bertentangan. Undang-undang tersebut dibuat berdasarkan kenyataan hukum dan undang-undang tersebut tidak ada istilah-istilah hukum yang dapat ditafsirkan secara berlainan. Selain itu disebutkan bahwa kepastian mempunyai arti bahwa dalam hal konkret kedua pihak berselisih dapat menentukan kedudukan mereka. Tugas hukum menjamin kepastian dalam hubungan-hubungan yang terdapat dalam pergaulan kemasyarakatan.

Tugas dari hukum juga yaitu menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan yang ada dalam masyarakat. Jika tidak adanya kepastian hukum yang jelas maka masyarakat akan bertindak sewenang-wenang pada sesamanya karena beranggapan bahwa hukum itu tidak pasti dan tidak jelas. Kepastian hukum itu sendiri juga menjadi dasar dari perwujudan asas legalitas. Kepastian hukum juga sebagai suatu ketentuan atau ketetapan hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Secara

normatif suatu kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguraguan dan logis tidak menimbulkan benturan dan kekaburan norma dalam sistem norma satu dengan yang lainnya. Kekaburan norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan hukum, dapat terjadi multitafsir terhadap sesuatu dalam suatu aturan.

Kepastian hukum juga menjadi ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dalam tata kehidupan bermasyarakat berkaitan serta dengan kepastian dalam hukum.

Kepastian hukum merupakan kesesuaian yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksana tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.

Selanjutnya, Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

1. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan;
2. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan;
3. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan; dan
4. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pada intinya bahwa, kepastian hukum menekankan agar hukum atau peraturan itu ditegakkan sebagaimana yang diinginkan oleh bunyi hukum/ peraturannya. Setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa yang konkret. Bagaimana hukumnya itulah yang harus berlaku, sehingga pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang, meskipun dunia ini runtuh namun hukum harus ditegakkan. Inilah yang diinginkan oleh kepastian hukum.

Kepastian hukum sebagai perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>34</sup> Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.

Salah satu tujuan diadakannya pendaftaran tanah adalah dengan harapan mendapatkan jaminan atas kepastian hukum atas sertipikat

---

<sup>34</sup> Sulardi, Yohana Puspitasari Wardoyo, *Kepastian Hukum, Kemanfaatan dan Keadilan Terhadap Perkara Pidana Anak*, Jurnal Yudisial Volume 8 Nomor 3, Pusat Analisis dan Layanan Informasi Komisi Yudisial Republik Indonesia, 2015, hlm. 258-259

tanah. Terkait hal tersebut, Maria S. W Sumardjono mengatakan bahwa “hukum pertanahan Indonesia menginginkan kepastian siapa pemegang hak milik atau hak-hak lain atas sebidang tanah, namun dalam realitasnya pemilik sertipikat belum merasa aman akan kepastian haknya, bahkan sikap keragu-raguan kerap kali muncul dengan banyaknya gugatan yang menuntut pembatalan sertipikat tanah melalui pengadilan”.<sup>35</sup> Lebih lanjut, dikatakan oleh Muchtar Wahid bahwa “sertipikat tanah sebagai produk hukum dari pendaftaran tanah yang memenuhi aturan normatif, belum bisa menjamin kepastian hukum dari sudut pandang sosiologi hukum”.<sup>36</sup>

#### **b. Teori Perlindungan Hukum**

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam.<sup>37</sup> Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic).<sup>38</sup> Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan.

Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang

---

<sup>35</sup> Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001, hlm. 37

<sup>36</sup> Muchtar Wahid, *Mamknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta, 2008, hlm. 9

<sup>37</sup> Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm.53

<sup>38</sup> *Ibid.*

dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>39</sup> Sedangkan menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>40</sup>

Selanjutnya Salim berpendapat bahwa:<sup>41</sup> “Perlindungan hukum adalah upaya atau bentuk pelayanan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi”. Berbeda dengan pendapat dari Muchsin bahwa<sup>42</sup>, “perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia”.

Terlepas dari itu, menurut Widhi Handoko terkait penggunaan stelsel publisitas negatif (berunsur positif) menunjukkan konsep perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Atas Tanah terabaikan,

---

<sup>39</sup> *Ibid.*

<sup>40</sup> Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm. 3

<sup>41</sup> Salim HS, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 262

<sup>42</sup> Muchsin, *Perlindungan Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, hlm. 14

hal mana dapat dilihat dari tidak adanya pertanggungjawaban terhadap hasil produk sertipikat Hak Atas Tanah.<sup>43</sup> Pertanggungjawaban yang terdapat pada stelsel publisitas negatif yaitu pada pejabat *ambtenaar*. Beralihnya stelsel publisitas negatif menjadi stelsel publisitas negatif (berunsur positif) ini belum memenuhi unsur penerapan dan pelaksanaan hukum.

Diterapkannya sistem publisitas negatif, maka apabila ada kesalahan penerbitan sertipikat hak atas tanah dapat diberikan perlindungan hukum yang memberikan pengayoman bagi pemilik atau pemegang sertipikat hak atas tanah tersebut. Pejabat/ instansi yang berwenang dapat melakukan tindakan yang dilakukan agar kesalahan tersebut tidak merugikan pemegang sertipikat yang bersangkutan atau pihak ketiga.

Konsep perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Atas Tanah tidak dapat dilepaskan dengan persoalan keadilan dalam pelaksanaan hukum itu sendiri. Gustav Radburch mengemukakan ada tiga nilai dasar yang ingin dikejar dan perlu mendapatkan perhatian serius dari para pelaksana hukum yaitu nilai keadilan hukum, kepastian hukum dan kemanfaatan hukum, sehingga dengan pilihan stelsel publisitas negatif (berunsur positif) tersebut maka tiga nilai dasar itu sendiri tidak mungkin tercapai.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> Andina Alfia Rizqi, Yusriadi, *Perlindungan Hukum Pemilik Sertipikat Hak Atas Tanah Dalam Hal terjadi Kesalahan Data Penerbitannya*, Jurnal Notarius, Volume 11 Nomor 2, Fakultas Hukum Universtas Diponegoro, Semarang, 2018, hlm. 150

<sup>44</sup> *Ibid.*

## **G. Kerangka Pikir**

Sertipikat hak atas tanah merupakan bukti kepemilikan terhadap suatu objek hak atas tanah. Dimana pemegang sertipikat secara hukum diyakini sebagai pemilik atas objek hak atas tanah tersebut. Akan tetapi, dalam kenyataannya Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif. Sehingga, seseorang atau badan yang telah memegang sertipikat hak atas tanah tidak sepenuhnya dapat dianggap sebagai pemilik, apabila ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya. Pada dasarnya, hak dan kewajiban yang lahir dari sertipikat hak atas tanah sepenuhnya di bawah kuasa dari pemilik hak atas tanah tersebut.

Akan tetapi, dalam kenyataannya masih ada pihak yang ingin memiliki sebidang hak atas tanah sekalipun tidak memiliki hubungan dalam bentuk apapun dengan objek tersebut. Hal ini seringkali dilakukan dengan perbuatan hukum yang tidak sesuai. Sebagaimana dalam kasus ini, telah terjadi perbuatan hukum balik nama sertipikat hak atas tanah atas nama Baso Panjalingan terhadap suatu bidang tanah dengan cara memalsukan surat keterangan waris yang dibuat di bawah tangan. Dalam surat keterangan waris tersebut dijelaskan bahwa, pemilik tanah sebenarnya telah meninggal dunia, sehingga ahli waris bermaksud untuk melakukan balik nama.

Proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional yang dilakukan oleh Andi Calla Daeng Matenge dengan dasar surat keterangan waris yang kemudian diketahui palsu. Kemudian, ahli waris asli dari pemilik



tanah (Baso Panjalingan) mengetahui kasus tersebut dan mengajukan gugatan pidana ke Pengadilan Negeri Pangkajene dengan gugatan pemalsuan data yang dituangkan dalam bentuk surat keterangan waris. Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional permohonan balik nama tersebut dikabulkan dengan menyakini terlebih dahulu bahwa segala dokumen yang dibawa oleh pemohon adalah benar adanya.

Dalam gugatan tersebut, hakim memutuskan bahwa Andi Calla Daeng Matenge terbukti bersalah secara sah dan meyakinkan. Sehingga, berbekal putusan hakim tersebut ahli waris yang sebenarnya mengajukan permohonan pembatalan sertipikat atas nama Andi Calla Daeng Matenge. Akan tetapi, permohonan tersebut sampai saat ini tidak kunjung menghasilkan sebuah kepastian.

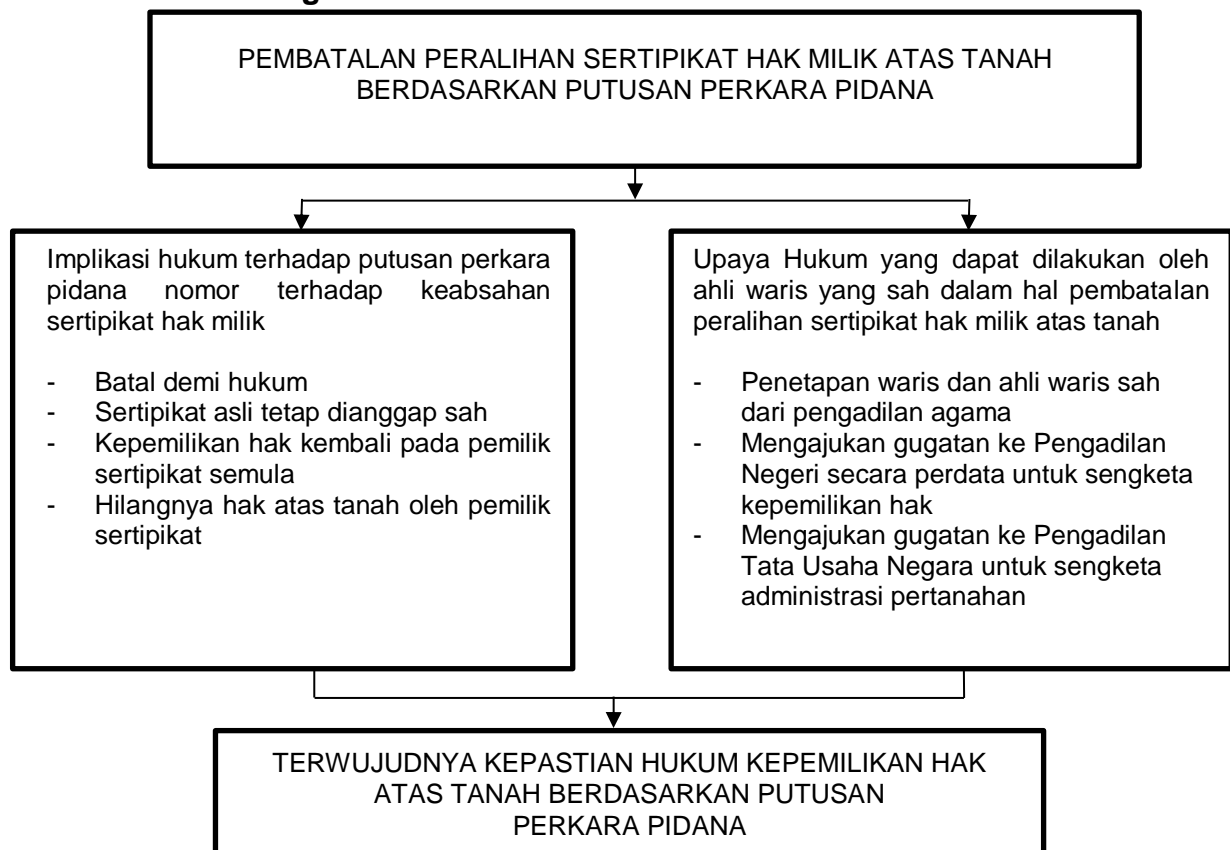
Pada penelitian ini berjudul pembatalan sertipikat hak atas tanah berdasarkan putusan perkara pidana, terdapat dua variabel bebas yakni: implikasi hukum putusan perkara pidana terhadap keabsahan sertipikat hak milik (X1) dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh ahli waris yang sah dalam hal pembatalan peralihan sertipikat hak milik atas tanah (X2).

Adapun variabel dasar implikasi hukum putusan Perkara Pidana terhadap keabsahan sertipikat hak milik (X1) adalah sertipikat asli tetap dianggap sah dan berlaku sebagaimana mestinya, kepemilikan hak kembali pada pemilik hak semula, dan hilangnya hak atas tanah oleh pemilik sertipikat. Variabel dasar upaya hukum yang dapat dilakukan oleh ahli waris yang sah dalam hal pembatalan peralihan sertipikat hak milik atas tanah

(X2) adalah penetapan waris dan ahli waris sah dari pengadilan agama, mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri secara perdata untuk sengketa kepemilikan hak, dan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk sengketa administrasi pertanahan.

Adapun *output* dari penelitian tentang Pembatalan Peralihan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Perkara Pidana adalah “Terwujudnya Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Perkara Pidana”.

### Skema Kerangka Pikir



## H. Definisi Operasional

1. Sertipikat hak milik adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
2. Pembatalan sertipikat adalah pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
3. Hak atas tanah hak adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA.
4. Tindak pidana adalah perbuatan melakukan atau tidak melakukan sesuatu yang memiliki unsur kesalahan sebagai perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana, dimana penjatuhan pidana terhadap pelaku adalah demi terpeliharanya tertib hukum dan terjaminnya kepentingan umum.
5. Gugatan adalah tuntutan yang diajukan oleh satu pihak yang merasa haknya dilanggar kepada pihak lain

6. Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas.
7. Pengadilan adalah dewan atau majelis yang mengadili perkara.
8. Ahli waris adalah orang siapa harta tersebut akan beralih.
9. Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan oleh yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.
10. Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.