

**TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH  
KARENA ADANYA PUTUSAN PIDANA  
(Studi Kasus Pembatalan SHM Nomor 1362/Jabungan atas nama  
Jadriaman Simbolon)**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

**MOCHAMMAD FARID ADIN AR-ROZI**

**30301700207**

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG**

**2021**

**TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH  
KARENA ADANYA PUTUSAN PIDANA  
(Studi Kasus Pembatalan SHM Nomor 1362/Jabungan atas nama  
Jadriaman Simbolon)**

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh  
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata**



Diajukan Oleh :

**MOCHAMMAD FARID ADIN AR-ROZI**

**30301700207**

Dosen Pembimbing :



Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurotun, S.H., M.Hum

**HALAMAN PENGESAHAN**

**TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH  
KARENA ADANYA PUTUSAN PIDANA (Studi Kasus Pembatalan SHM  
Nomor 1362/Jabungan atas nama Jadiuman Simbolon)**

Dipersiapkan dan disusun oleh  
**MOCHAMMAD FARID ADIN AR-ROZI**

**NIM: 30301700207**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal 11 Agustus 2021  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

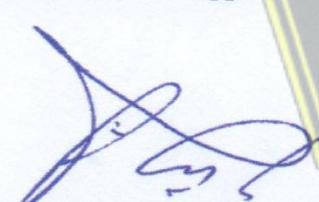
Tim Penguji  
Ketua,

  
**Kami Hartono., S.H.,M.H**

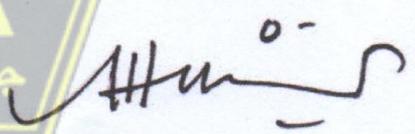
**NIDN: 0008106001**

Anggota

Anggota

  
**Dr. Sutrisno Purwohadi Mulyono.,S.H., M.Hum**

**NIDN: 8871090018**

  
**Prof. Dr.Hj. Anis Mashdurohatun, S.H.,M.Hum**

**NIDN: 06-2105-7002**

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum Unissula



  
**Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E.Akt., M.Hum**

**NIDN :06-0503-62005**

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

“Kesuksesan tidak dapat diraih tanpa kerja keras dan berdoa.”

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Allah SWT
2. Orang Tua Tercinta
3. Almamater UNISSULA



## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Wr. Wb.*

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta Sholawat salam Penulis sampaikan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW pada Penulis, sehingga dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH KARENA ADANYA PUTUSAN PIDANA (Studi Kasus Pembatalan SHM Nomor 1362/Jabungan atas nama Jadian Simbolon)”** dengan maksud untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Dalam penulisan skripsi ini, Penulis sadar bahwa tanpa bantuan berbagai pihak, skripsi ini tidak akan terwujud sebagaimana adanya sekarang ini. Oleh karena itu pada kesempatan ini Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang telah membantu penyelesaian skripsi ini. Penulis ucapkan terima kasih yaitu kepada yang terhormat :

1. Bapak Ir. H. Bedjo Santoso, MT, Ph.D, Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH, SE, Akt, MHum, Dekan Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, SH.,MH., Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
4. Bapak Dr. Arpangi, SH., MH., Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
5. Bapak Kami Hartono, SH.,MH, Kepala Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
6. Bapak Deni Suwondo, S.H.,M.H., Sekretaris Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

7. Prof. Dr.Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., Mhum., selaku Dosen Pembimbing yang telah sabar serta telah berkenan meluangkan waktu, tenaga, pikirannya untuk memberikan tuntunan dan arahan kepada Penulis untuk menyusun penulisan hukum ini.
8. Hj. Peni Rinda Listyawati, SH., M.Hum Pembimbing akademik di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
10. Staff dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
11. Orangtua tercinta dan tersayang Bapak Moch. Fahrur Rozi dan Ibu Endang Sri Lestari yang dengan segala doa, dukungan dan kasih sayangnya telah memberikan nasehat dan juga semangat sepenuhnya baik moril maupun materiil pada Penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
12. Terimakasih kepada adik-adik yang saya sayangi atas dukungannya dalam pengerjaan skripsi
13. Terima kasih kepada seluruh pegawai dari LKBH SULTAN FATAH Demak yang telah memberikan izin kepada saya untuk melakukan penelitian terkait dengan penulisan skripsi ini.

14. Terima kasih kepada Selvia Septiyani selaku calon istri saya yang saya cintai serta selalu memberikan semangat dan doa untuk saya dari awal pembuatan skripsi ini hingga sampai akhirnya saya bisa menyelesaikan dengan lancar..
15. Terima kasih untuk teman-teman angkatan 2017 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Semoga sukses kedepannya dan lain waktu bisa diberi kesempatan untuk bertemu kembali. Dan untuk semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah memberikan semangat dan doa dari kalian semua. Biarkan Allah SWT yang membalas kebaikan kalian semua

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, oleh karena terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang ada pada Penulis. Namun demikian Penulis telah berusaha dengan sekuat tenaga untuk mendekati kata sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat Penulis harapkan dalam penulisan ini.

Akhirnya Penulis mengucapkan terimakasih dan minta maaf yang sebesar-besarnya semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak, khususnya bagi Penulis dan pihak yang membutuhkan. Terimakasih.

*Wassalamualaikum Wr. Wb.*

Semarang, 4 Agustus 2021

Penulis

Moch Farid Adin Ar-rozi

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. LATAR BELAKANG.....	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
1. Secara Teoritis.....	10
2. Secara Praktis.....	11
E. Terminologi.....	12
1. Tinjauan Yuridis.....	12
2. Pembatalan hak atas tanah.....	12
F. Metode Penelitian.....	13
1. Pendekatan Penelitian.....	13
2. Spesifikasi Penelitian.....	14
3. Sumber dan jenis Data.....	14
4. Metode Pengumpulan Data.....	16
5. Lokasi penelitian.....	17

6. Metode Analisis Data.....	18
7. Jadwal Penelitian .....	18
G. Sistematika Penulisan Skripsi .....	18
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>20</b>
A. Tinjauan Yuridis .....	20
1. Pembatalan Secara Langsung. ....	22
2. Pembatalan Tidak Langsung.....	22
3. Faktor-faktor yang mempengaruhi batalnya hak atas tanah .....	24
1. Pembatalan Secara Langsung. ....	25
2. Pembatalan Tidak Langsung.....	26
4. Putusan Pengadilan .....	30
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>32</b>
A. Profil Pengadilan Negeri Semarang.....	32
1. Pembentukan Pengadilan Khusus pada Pengadilan Negeri Semarang : 33	
B. Mekanisme Pembatalan Sertifikat Hak atas tanah di Indonesia .....	36
1. Permintaan Pembatalan ke Menteri/Kepala BPN/Kementerian Agraria dan Tata Ruang .....	36
2. Gugat di Pengadilan Tata Usaha Negara .....	37
3. Gugat Perdata di Pengadilan Negeri .....	37
C. Dasar Pertimbangan Putusan Hakim No.222/Pid.B/2016/PN.Smg Jo 209/Pid/2016/PT.Smg Jo 1412 K/PID/2016 dalam Pembatalan Hak Milik Nomor 1362/Jabungan atas nama Jadianan Simbolon .....	42
1. Duduk Perkara .....	42
D. Analisis Yuridis Pembatalan Sertifikat Berdasarkan Putusan Pengadilan .....	55
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>63</b>
A. Kesimpulan .....	63
B. Saran .....	64
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>66</b>

## ABSTRAK

Mekanisme 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. Penelitian ini ditujukan untuk mengkaji dan menganalisis mekanisme pembatalan tanah serta mengetahui dasar pertimbangan hakim pada putusan pidana No.222/Pid.B/2016/PN.Smg. Jo 209/Pid/2016/PT.Smg Jo 1412 K/PID/2016 dalam Pembatalan Hak Milik Nomor 1362/Jabungan.

Metode pendekatan yang diambil dalam penelitian ini adalah metode pendekatan sosiologis normatif, yaitu pendekatan yang mengacu pada kebenaran yang diperoleh dari kenyataan di lapangan yang dikaitkan dengan aspek hukum. Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif, karena dengan jenis penelitian ini, penulis ingin memberi gambaran seteliti mungkin secara sistematis dan menyeluruh tentang mekanisme pembatalan sertifikat hak atas tanah. Mekanismenya dengan cara mengajukan gugatan di pengadilan negeri maupun PTUN, dan jika dikabulkan dan mempunyai kekuatan hukum tetap, maka kepemilikan tanah secara tidak langsung akan berpindah.

Dasar hukum pertimbangan hakim pada putusan pidana No. 222/Pid.B/2016/PN.Smg. Jo 209/Pid/2016/PT.Smg Jo 1412 K/PID/2016 dalam pembatalan Hak Milik Nomor 1362/Jabungan menjelaskan bahwa Jadianan Simbolon terbukti secara hukum melakukan perbuatan pidana memasukkan keterangan palsu pada pembuatan akta otentik. Implikasi hukum dari adanya putusan pengadilan tersebut adalah menyatakan batal demi hukum sertifikat atas nama Jadianan Simbolon dan kepemilikan tanah beserta sertifikatnya kembali kepada Kasmian dalam hal ini diwakili oleh ahli warisnya yaitu Nuning Lestari.

**Kata Kunci : Pembatalan Sertifikat Tanah, Putusan Pidana, Tanah Jabungan**

## **ABSTRACT**

*Mechanism of cancellation of land rights is a legal action that intends to decide, stop or abolish a legal relationship between the subject of land rights and the object of land rights. This research is intended to examine and analyze the mechanism of land cancellation and to find out the basis of judges' considerations on criminal decisions No.222/Pid.B/2016/PN.Smg. Jo 209/Pid/2016/PT.Smg Jo 1412 K/PID/2016 in Cancellation of Property Rights Number 1362/Jabungan.*

*The approach method taken in this research is a normative sociological approach, namely an approach that refers to the truth obtained from the reality in the field which is associated with legal aspects. In this study the author uses a descriptive type of research, because with this type of research, the author wants to provide a detailed and systematic description of the mechanism for canceling land rights certificates. The mechanism is by filing a lawsuit in the district court or PTUN, and if it is granted and has permanent legal force, then land ownership will indirectly transfer.*

*The legal basis for the judge's consideration in the criminal decision no. 222/Pid.B/2016/PN.Smg. Jo 209/Pid/2016/PT.Smg Jo 1412 K/PID/2016 in the cancellation of Property Rights Number 1362/Jabungan explained that Jadianan Simbolon was legally proven to have committed a criminal act of entering false information in making an authentic deed. The legal implication of the court's decision is to declare null and void the certificate in the name of Jadianan Simbolon and the ownership of the land along with the certificate is returned to Kasmian in this case represented by his heir, Nuning Lestari.*

**Keywords: Cancellation of Land Certificate, Criminal Decision, Jabungan Land**



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Tanah merupakan salah satu kebutuhan mendasar bagi umat manusia untuk kebutuhan hidupnya seperti untuk bercocok tanam, tempat tinggal, maupun untuk melaksanakan usaha perdagangan, industri, pendidikan serta pembangunan sarana dan prasarana lainnya.

Tanah juga menjadi potensi Negara yang sangat berperan dalam menunjang pembangunan. Sehingga sudah seharusnya pemanfaatan fungsi bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sebagaimana sesuai yang tertuang di dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Hak penguasa tanah pada hakekatnya merupakan refleksi dari pandangan manusia terhadap dirinya sendiri sebagaimana manusia dalam hubungannya dengan tanah. Hubungan yang mengandung karakter spesifik inilah yang menjadi basis lahirnya hubungan hukum antara manusia dengan hukum. Kepemilikan tanah merupakan hak asasi dari setiap warga negara Indonesia yang diatur dalam Undang-undangan Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, khususnya Pasal 28 H yang menyebutkan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.

Hak atas tanah yang diperoleh secara pewarisan harus didaftarkan ke kantor pertanahan. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertibannya usaha pendaftaran tanah agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir. Hal ini sesuai dengan Pasal 19 Ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Peraturan ini jika dihubungkan dengan usaha-usaha pemerintah dalam rangka penataan kembali, penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah, maka pendaftaran hak atas tanah merupakan sarana penting untuk mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan sekaligus turut serta dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan mendaftarkan pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftarkan menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan.<sup>1</sup>

Hak menguasai negara menurut undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia merupakan sebuah kewenangan yang dimiliki oleh negara yang berisi wewenang, mengatur, merencanakan, mengelola /mengurus

---

<sup>1</sup>Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 74

serta mengawasi pengelolaan, pembangunan dan pemanfaatan tanah baik dalam hubungan antar perseorangan, masyarakat dan negara dengan tanah maupun antar perseorangan masyarakat dan negara satu dengan lainnya yang berkaitan dengan tanah.

Hal tersebut menjadikan kewajiban melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat dengan UUPA) yang individualistik komunalistik religius, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegannya.

Sengketa hukum atas tanah tidak dapat dilepaskan dalam kaitanya dengan konsep Negara Kesatuan Republik Indonesia kita yaitu Negara Hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum sebagaimana tersurat dan tersirat di dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. dalam bentuk negara yang demikian maka setiap usaha pemerintah mau tidak mau harus memasuki seluruh aspek kehidupan dan penghidupan rakyat baik sebagai perorangan maupun sebagai masyarakat, sehingga sudah barang tentu pembentukan hak dan kewajiban tidak dapat dihindarkan dan akan selalu terjadi. Warga masyarakat selalu ingin mempertahankan hak-haknya sedangkan pemerintah harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat. Sengketa-sengketa demikian tidak dapat diabaikan tanpa ditangani secara sungguh-sungguh, oleh karenanya apabila di biarkan maka akan membahayakan kehidupan

masyarakat, terganggu tujuan negara di sertai program pemerintah itu sendiri.<sup>2</sup>

Tanah merupakan faktor utama pendukung kehidupan dan kesejahteraan bagi masyarakat, sehingga konsep hak kepemilikan menentukan susunan kehidupan dalam suatu Negara. Fungsi tanah tidak hanya terbatas pada sarana produksi, sosial, politik, budaya, tetapi juga menyangkut nilai dan bermakna religius.<sup>3</sup>

Sesuai dengan peraturan Presiden kemeterian agraria /ATR mempunyai tugas menjalankan program agraria / pertanahan di ruang untuk membantu presiden dalam menjalankan pemerintahann sedangkan sesuai peraturan presiden Republik Indonesia nomor 20 tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional / BPN menmpunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan.

Dimasa Ini, permasalahan tanah terus bertambah dan meningkat seiring dengan pertambahan jumlah penduduk setiap tahunnya. Dalam hal kehidupan, tanah seiring dijadikan sumber dari permasalahan dikarenakan jumlah penduduk dengan tanah tidak seimbang. Seiring dengan bertambahnya laju pertumbuhan penduduk yang cukup pesat, kebutuhan akan tempat tinggal khususnya tanah semakin meningkat. Terbatasnya jumlah lahan untuk

---

<sup>2</sup>Adil dan Keadilan Menurut Plato, Aristoteles dan Hans Kelsen, melalui <https://alisafaat.wordpress.com> ----- diakses tanggal 10 April 2021

<sup>3</sup> Aslan Noor, Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia dari Ajaran Hak Asasi Manusia, (Bandung: Mandar Maju, 2006), hlm. 8

dijadikan tempat tinggal, maka orang perlu untuk mendapatkan suatu jaminan akan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah yang mereka miliki.

Menurut Bachtiar Effendi sertifikat tanah itu adalah salinan dari buku tanah dan salinan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri. Sertifikat tanah itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemegangan sebidang tanah. Kuat di sini mengandung arti bahwa sertifikat tanah itu tidaklah merupakan alat bukti yang mutlak satu-satunya, jadi sertifikat tanah menurut sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA masih bisa digugurkan/dibatalkan sepanjang dapat membuktikan di muka pengadilan bahwa sertifikat tanah yang dipersengketakan itu adalah tidak benar.

Dengan diberikannya hak atas tanah tersebut, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum. Dengan adanya hubungan hukum itu, dapatlah dilakukan perbuatan hukum oleh orang yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain. Untuk hal-hal tersebut upayanya dapat melakukan perbuatan hukum berupa jual beli, tukar menukar dan lain-lain.

Sifat permasalahan dari suatu sengketa sertipikat hak atas tanah secara umum ada beberapa macam, yaitu:

1. Persoalan yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak atau atas tanah yang belum ada haknya
2. Bantahan terhadap sesuatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak
3. Kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang tidak benar
4. Sengketa lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis (bersifat strategis).<sup>4</sup>

Pemberian sertifikat hak atas tanah adalah merupakan perwujudan daripada salah satu tujuan pokok dari UUPA yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini sebagaimana tercantum dalam pasal 19 ayat 1 UUPA tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Dari bunyi pasal tersebut jelas sekali bahwa tujuan diadakannya pendaftaran tanah oleh pemerintah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Adapun kepastian hukum yang dijamin itu meliputi kepastian mengenai:

1. Letak batas dan luas tanah.
2. Status tanah dan orang yang berhak atas tanah.

---

<sup>4</sup> Rusmadi Murod, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Cetakan I, (Bandung: Alumni, 1991), hlm. 23.

### 3. Pemberian surat berupa sertifikat.

Cacat hukum dalam perjanjian jual beli tanah ini, telah menimbulkan potensi adanya sengketa hak. Sengketa hak ini terjadi karena alas hukum yang dijadikan dasar perolehan suatu hak pemilikan atas tanah yang kemudian diterbitkan sertifikat hak atas tanah mengandung cacat yang bersifat subyektif, maka sewaktu-waktu peristiwa yang melahirkan hak tersebut dapat digugat keabsahannya. Apabila hal itu dapat dibuktikan bahwa gugatan keabsahan suatu perbuatan hukum tersebut benar, maka hakim akan memutuskan menyatakan batal hubungan hukum yang telah terjadi. Selanjutnya putusan ini dapat dijadikan dasar untuk memohon pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah.

Jenis pembatalan sertipikat hak atas tanah yang sesuai dengan kasus ini adalah pembatalan karena adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Pembatalan ini diatur dalam Pasal 124 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999, yaitu:

1. Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dilaksanakan atas permohonan yang brekepentingan.
2. Putusan pengadilan yang dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan adalah putusan yang dalam amarnya meliputi pernyataan

batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.<sup>5</sup>

Pembuktian mengenai sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum/cacat administrasi, harus dilakukan melalui proses beracara di Pengadilan Negeri. Proses pembuktian ini pada dasarnya dimulai dari adanya gugatan dari pihak penggugat yang merasa telah dirugikan haknya oleh pihak tergugat, sampai pada akhir proses beracara yaitu pelaksanaan putusan atau eksekusi.

Mengingat masih minimnya informasi mengenai saran korektif berupa pembatalan hak atas tanah menyangkut dasar kewenangan pembatalan, Pejabat yang berwenang untuk membatalkan HAT, prosedur pembatalan serta syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh Pemohon dalam rangka Pembatalan HAT, termasuk masih adanya kesalahan dalam mengartikan pembatalan dengan pembebasan tanah atau pencabutan hak atas tanah.

Dari uraian tersebut diatas kedua belah pihak, baik penggugat maupun tergugat dapat dibebani dengan pembuktian terutama penggugat wajib membuktikan peristiwa yang diajukannya yakni adanya pembatalan sertifikat hak atas tanah karena adanya cacat hukum, sedang tergugat berkewajiban membuktikan bantahannya. Penggugat tidak diwajibkan membuktikan kebenaran bantahan tergugat, demikian pula sebaliknya tergugat tidak diwajibkan untuk membuktikan kebenaran peristiwa yang diajukan oleh penggugat. Kalau penggugat tidak dapat membuktikan peristiwa yang

---

<sup>5</sup> Hasan Basri Nata Menggala Sarjita, Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah, (Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005), hlm. 57-58

diajukannya, yakni ia harus dikalahkan. Sedang kalau tergugat tidak dapat membuktikan bantahannya ia harus pula dikalahkan. Jadi kalau salah satu pihak dibebani dengan pembuktian dan ia tidak dapat membuktikan, maka ia akan dikalahkan (resiko pembuktian). Pada hakekatnya hal ini tidak lain untuk memenuhi syarat keadilan agar resiko dalam beban pembuktian itu tidak berat sebelah. Oleh karena itu pembagian pembuktian itu sangat menentukan bagi jalannya proses peradilan.

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan diatas, maka peneliti tertarik untuk membuat sebuah karya tulis ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul “TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH KARENA ADANYA PUTUSAN PIDANA”(Studi Kasus Pembatalan SHM Nomor 1362/Jabungan atas nama Jadianan Simbolon)

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan pembatasan masalah yang dikemukakan diatas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah mekanisme pembatalan sertifikat hak atas tanah di Indonesia?
2. Bagaimanakah dasar pertimbangan hakim pada putusan pidana No.222/Pid.B/2016/PN.Smg. Jo 209/Pid/2016/PT.Smg Jo 1412 K/PID/2016 dalam Pembatalan Hak Milik Nomor 1362/Jabungan atas nama Jadianan Simbolon di Kelurahan Jabungan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Suatu penelitian akan dilakukan bilamana hal itu mengandung suatu maksud dan tujuan yang hendak dicapai oleh seorang peneliti. Tidak terkecuali penulis disini melakukan penelitian ini tidaklah terlepas dari maksud dan tujuan. Adapun tujuan yang hendak dicapai penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui mekanisme pembatalan sertifikat hak atas tanah di Indonesia.
2. Bagaimana Dasar pertimbangan hakim pada putusan pidana No.222/Pid.B/2016/PN.Smg. Jo 209/Pid/2016/PT.Smg Jo 1412 K/PID/2016 dalam Pembatalan Hak Milik Nomor 1362/Jabungan atas nama Jadianan Simbolon di Kelurahan Jabungan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian yang penulis lakukan ini mempunyai manfaat bukan hanya bagi penulis saja, namun diharapkan juga berguna bagi pihak-pihak lain.

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

#### **1. Secara Teoritis**

- a. Penulisan Proposal ini di harapkan dapat menambah ilmu pengetahuan khususnya hukum acara perdata tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah.
- b. Bagi Masyarakat, Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai pengetahuan dan wawasan bagi masyarakat, sehingga nanti apabila

masyarakat mengalami kasus tentang pembatalan sertifikat, diharapkan masyarakat akan dapat mengetahui tentang masalah pembatalan sertifikat oleh adanya jual beli tanah.

- c. Bagi Ilmu Pengetahuan Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah perbendaharaan dan memberi kontribusi ilmu hukum pada umumnya dan hukum acara perdata pada khususnya.

## 2. Secara Praktis

- a. Bagi Penulis, Penelitian ini dapat menambah ilmu pengetahuan khususnya hukum acara perdata tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah.
- b. Bagi Masyarakat, Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai pengetahuan dan wawasan masyarakat, sehingga apabila masyarakat mengalami kasus pembatalan sertifikat, diharapkan masyarakat dapat mengetahui tentang masalah pembatalan sertifikat tanah oleh jual beli tanah
- c. Bagi Universitas Islam sultan Agung Semarang  
Semoga Penelitian ini dapat memberikan Sumbangan pada Ilmu pengetahuan dan Menambah Reverensi sehingga dapat dimanfaatkan oleh pihak –pihak yang hendak melaukan penelitian.

## **E. Terminologi**

Pada penelitian hukum hendaknya perlu diketahui beberapa istilah atau arti masing-masing kata yang terdapat pada judul dimana dibuat berdasarkan uraian latar belakang dan permasalahan sehingga penulis dapat memperhatikan makna dan bentuk dasar sebuah kata serta memahami penggunaan kata sesuai konteksnya. Maka terminologi hukum dalam penelitian sebagai berikut :

### **1. Tinjauan Yuridis**

Tinjauan Yuridis adalah suatu kegiatan memeriksa dengan teliti, menyolediki, mengumpulkan data yang dilakukan secara sistematis dan obyektif untuk memecahkan persoalan menurut hukum dan dari segi hukum, Menurut Kamus Hukum Tinjauan Yuridis berasal dari kata yuridis yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum, dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), sesuatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

### **2. Pembatalan hak atas tanah**

Pembatalan hak atas tanah dapat ditemukan dalam penjelasan Pasal 14 Peraturan Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah yang pada intinya menjelaskan bahwa pembatalan hak atas tanah bukan berarti pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak- hak atas tanah dan benda – benda yang ada di atasnya, melainkan pembatalan sesuatu hak yang disebabkan karena

penerima hak tidak memenuhi syarat- syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atau terdapat kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan.

## **F. Metode Penelitian**

Penelitian merupakan satu cara dan sarana untuk melakukan suatu pencarian dalam rangka mengembangkan ilmu pengetahuan. Menurut Peter Mahmud Marzuki, “penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin- doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.”<sup>6</sup>

Adapun metode-metode yang digunakan dalam penelitian ini, meliputi hal sebagai berikut:

### **1. Pendekatan Penelitian**

Metode pendekatan yang diambil dalam penelitian ini adalah metode pendekatan sosiologis normatif, yaitu pendekatan yang mengacu pada kebenaran yang diperoleh dari kenyataan di lapangan yang dikaitkan dengan aspek hukum, baik aspek hukum tertulis yaitu undang-undang maupun aspek hukum tidak tertulis yaitu nilai-nilai yang hidup di dalam masyarakat, misalnya itikad baik, kesusilaan, ketertiban umum, kepantasan, kelayakan, dll yang berkaitan dengan sengketa pembatalan sertifikat hak atas tanah. Sehingga dapat diketahui aspek hukum yang melatarbelakangi atau yang menyebabkan terjadinya pembatalan sertifikat hak atas tanah.

---

<sup>6</sup>Peter Mahmud Marzuki, 2005, Penelitian Hukum, Cetakan ke-1, Kencana, Jakarta, h. 35.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif, karena dengan jenis penelitian ini, penulis ingin memberi gambaran seteliti mungkin secara sistematis dan menyeluruh tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah.

## 3. Sumber dan jenis Data

Data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Sumber Data Sekunder Yaitu data yang diperoleh dari buku-buku literatur dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan obyek yang diteliti.

1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum utama dan mengikat. Bahan ini berupa peraturan perundang-undangan (hukum positif Indonesia) yang meliputi:

a) Undang-Undang No.8 tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana, Undang-Undang ini sering disebut dengan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP)

b) Peraturan Pemerintah Nomor 18 2021 tentang Hak, pengelolaan, Hak Atas Tanah, satuan Rumah susun, dan Pendaftaran Tanah.

c) PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

d) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

e) Yurisprudensi

2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan-penjelasan dari bahan hukum primer. Adapun bahan ini berupa pendapat para ahli hukum dan laporan-laporan hasil penelitian.

3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a) Kamus hukum

b) Kamus indonesia

b. Sumber Data Primer

Data primer yaitu data yang dibuat oleh peneliti untuk maksud khusus menyelesaikan permasalahan yang sedang ditanganinya. Data dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari sumber pertama atau tempat objek penelitian dilakukan, dan untuk mendapatkan surat penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah serta pemberian hak tanah kepada peserta konsolidasi yang bersangkutan dan kepala Kanwil BPN provinsi Menerbitkan Keputusannya serta Peranan dan wewenang Bupati /Walikota.

1) Lokasi penelitian

Dalam rangka penulisan skripsi ini, penulis memilih lokasi penelitian di Pengadilan Negeri Semarang dan Kantor Pertanahan Semarang.

2) Subyek penelitian. Untuk memperoleh data yang diperlukan, maka dalam hal ini pihak yang dijadikan subyek penelitian adalah pejabat di Pengadilan Negeri Semarang dan Kantor Pertanahan Semarang .

- a) Hakim yang menangani perkara.
- b) Panitera.
- c) Pejabat Kantor Pertanahan.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Data Data-data yang diperoleh dalam penelitian ini melalui dua cara yaitu:

##### **a. Studi Kepustakaan**

Sumber data ini diperoleh dengan membaca mengumpulkan dan menginventarisasi data-data sekunder, yaitu mempelajari ketiga bahan hukum di atas yang menyangkut tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah dalam perjanjian jual beli tanah.

##### **b. Studi Lapangan**

Merupakan teknik pencarian data yang dilakukan di lapangan yang secara langsung akan mendapatkan informasi mengenai masalah yang akan diteliti.

##### **1) Interview (Wawancara)**

Merupakan proses komunikasi yang bertujuan guna memperoleh informasi melalui Tanya jawab lesan kepada responden. Melalui responden ini diharapkan dapat diperoleh

informasi yang benar. Interview ini akan dilakukan dengan hakim Pengadilan Negeri Semarang , Panitera dan Pejabat Kantor Pertanahan Semarang .

## 2) Pengamatan (Observasi)

Adalah merupakan salah satu cara pengumpulan data melalui pengamatan dari peristiwa dan kejadian yang benar-benar ada dalam kenyataan. Pengamatan ini oleh penulis dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga dengan metode ini diharapkan dapat diperoleh gambaran yang lebih terperinci dan mendalam tentang apa yang tercakup dalam pokok permasalahan penelitian ini.<sup>7</sup>

## 5. Lokasi penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode non random sampling, artinya tidak semua unsur dalam populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi sample. Sample yang digunakan adalah hakim, panitera dan Pejabat Kantor Pertanahan, karena dalam hal ini hakim, panitera dan Pejabat Kantor Pertanahan dianggap kompeten terhadap pembatalan sertifikat hak tanah. Hakim dalam pengambilan sample ini adalah hakim yang sudah pernah menangani kasus tentang pembatalan sertifikat hak atas tanah dan kantor hukum

---

<sup>7</sup>Sri Mamuji, et. al., Metode Penelitian dan Penulisan Hukum, (Depok: Badan Penerbit. Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005)

LKBH SULTAN FATAH Demak untuk menyakan berkas dan hasil putusan dari Pengadilan Negeri Semarang.

## **6. Metode Analisis Data**

Dalam penulisan skripsi ini menggunakan metode analisa data kualitatif. Karena data-data yang diperoleh bersumber pada peraturan-peraturan dan bahan bacaan yang ada hubungannya dengan pembatalan sertifikat hak atas tanah dan dipadukan dengan pendapat para responden secara tertulis atau lesan di lapangan. Kemudian dicari pemecahannya dan akhirnya dapat dibuat kesimpulan dari data yang bersifat khusus terhadap hal-hal yang bersifat umum yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat hak atas tanah.

## **7. Jadwal Penelitian**

Dalam rangka penyusunan skripsi ini dibutuhkan waktu penelitian mulai tanggal 20 April sampai 20 Juni 2020.

## **G. Sistematika Penulisan Skripsi**

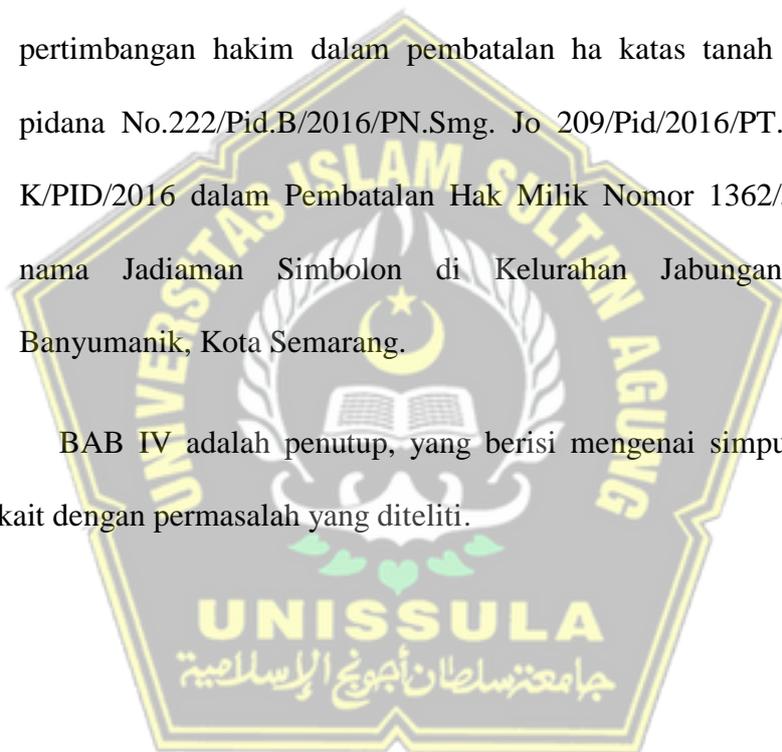
Untuk mendapatkan gambaran yang jelas tentang arah dan tujuan penulisan skripsi ini, maka sistematika skripsi ini sebagai berikut :

BAB I adalah pendahuluan yang berisikan gambarann singkat mengenai isi skripsi yang terdiri dari latar belakang, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematikan penulisan.

BAB II adalah tinjauan pusaka terkait dengan pembatalan hak atas tanah, faktor-faktor yang menyebabkan pembatalan hak atas tanah, dan putusan pengadilan.

BAB III adalah hasil penelitian dan pembahasan dimana penulis akan menguraikan dan membahas mengenai: (1) Bagaimana mekanisme pembatalan hak atas tanah di Indonesia (2) Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam pembatalan hak atas tanah pada putusan pidana No.222/Pid.B/2016/PN.Smg. Jo 209/Pid/2016/PT.Smg Jo 1412 K/PID/2016 dalam Pembatalan Hak Milik Nomor 1362/Jabungan atas nama Jadiaman Simbolon di Kelurahan Jabungan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang.

BAB IV adalah penutup, yang berisi mengenai simpulan dan saran terkait dengan permasalahan yang diteliti.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Yuridis**

Tinjauan Yuridis adalah suatu kegiatan memeriksa dengan teliti, menyelidiki, mengumpulkan data yang dilakukan secara sistematis dan obyektif untuk memecahkan persoalan menurut hukum dan dari segi hukum, Menurut Kamus Hukum Tinjauan Yuridis berasal dari kata yuridis yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum, dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), sesuatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

#### **B. Pembatalan hak atas tanah di Indonesia**

Pembatalan hak atas tanah dapat ditemukan dalam penjelasan Pasal 14 Peraturan Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah yang pada intinya menjelaskan bahwa pembatalan hak atas tanah bukan berarti pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak- hak atas tanah dan benda – benda yang ada di atasnya, melainkan pembatalan sesuatu hak yang disebabkan karena penerima hak tidak memenuhi syarat- syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atau terdapat kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan.

Rumusan pembatalan hak atas tanah terdapat didalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 yaitu pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Rumusan pembatalan hak atas tanah dimaksud belum lengkap karena hanya menyangkut pemberian hak atas tanahnya saja, meskipun dengan dibatalkan surat keputusan pemberian hak atas tanah, tentunya juga akan mengakibatkan pendaftaran dan sertifikatnya batal karena sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997, Surat Keputusan Pemberian Hak sebagai alat bukti pendaftaran hak dan penerbitan sertifikat.

Pada prinsipnya Lembaga Pembatalan Hak adalah lembaga paksa yang digunakan untuk memutuskan / menghentikan / menghapuskan hubungan hukum antara si Pemilik dengan tanahnya. Dunia hukum perdata Indonesia menganut / menganut ajaran kebatalan (nietigheid) sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 1320 s/d 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) ditegaskan bahwa suatu persetujuan batal (nietig) apabila mengandung unsur: paksaan/ penipuan/kekhilafan/sebab yang tidak halal/ketidakcakapan.

UUPA sebagai bagian dari hukum perdata umum, tentu saja harus selaras dengan hukum perdata induk (KUHPperdata), itulah sebabnya UUPA pun menganut ajaran kebatalan, melalui sistim pendaftaran tanah yang negative stelsel, yang bermakna bahwa Seseorang yang namanya terdaftar

dalam Sertifikat Hak Atas Tanah / Buku Tanah, belumlah dijamin sebagai Pemilik tanah yang sesungguhnya, bila suatu waktu ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya (tentunya lewat proses peradilan) maka Sertifikat hak atas tanahnya akan dibatalkan. Ada dua jenis Pembatalan Hak yaitu :

### **1. Pembatalan Secara Langsung.**

Pembatalan Hak Karena Cacat Hukum Administratif, yaitu Pembatalan secara langsung, tanpa melalui proses peradilan. Pembatalan secara langsung ini dapat ditempuh apabila dalam permohonan hak yang bersangkutan terdapat cacat hukum administratif (Pasal 107 PMNA/KBPN No.9/1999) seperti :

- a. Terjadi kesalahan prosedur;
- b. Terjadi kesalahan penerapan peraturan perundangan;
- c. Terjadi kesalahan Subjek hak;
- d. Terjadi kesalahan Objek hak;
- e. Terjadi kesalahan perhitungan luas;
- f. Terjadi kesalahan jenis hak;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Terdapat data yuridis atau data fisik yang tidak benar, atau;
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

### **2. Pembatalan Tidak Langsung.**

Pembatalan Hak Karena Melaksanakan Putusan Peradilan yang berkekuatan hukum tetap (Inkracht). Pembatalan yang dilaksanakan dalam rangka menindaklanjuti putusan lembaga peradilan yang telah

berkekuatan hukum tetap. 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.

Surat Keputusan pembatalan hak atas tanah menurut Pasal 104 ayat Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, diterbitkan apabila terdapat :

- a. Cacat hukum administratif.
- b. Melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Dari berbagai ketentuan yang pernah dan masih digunakan sebagai dasar kewenangan dalam pembatalan hak atas tanah di atas, yang masih berlaku dan menjadi dasar kewenangan dalam pembatalan hak atas tanah adalah sebagai berikut : 1) Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria 2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 3) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah. 4) Instruksi Menteri Negara Agraria/ KBPN No. 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan

Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat dibidang Pertanahan 5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah 6) PMNA/KBPN No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Surat Kepala BPN No. 500-2147 Tanggal 19 Juli 2000 tentang kelengkapan permohonan pembatalan hak atas tanah dan atau sertipikat.<sup>8</sup>

### **3. Faktor-faktor yang mempengaruhi batalnya hak atas tanah**

Pembatalan Hak Atas Tanah Pembatalan hak atas tanah dapat ditemukan dalam penjelasan Pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah yang pada intinya menjelaskan bahwa pembatalan hak atas tanah bukan berarti pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak- hak atas tanah dan benda – benda yang ada di atasnya, melainkan pembatalan sesuatu hak yang disebabkan karena penerima hak tidak memenuhi syarat- syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atau terdapat kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan.

Pemegang sertifikat hak atas tanah masih mungkin digugat pihak lain yang merasa dirugikan. Dan ketika hal tersebut terjadi, maka pengadilan yang akan memutuskan alat bukti mana yang benar. Apabila

---

<sup>8</sup> Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, Aspek Hukum Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah, BA Offset, Yogyakarta, 2004 Hlm 27.

terbukti bahwa data fisik dan data yuridis yang termuat dalam suatu sertifikat tidak benar, atas dasar putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.<sup>9</sup>

Pada prinsipnya Lembaga Pembatalan Hak adalah lembaga paksa yang digunakan untuk memutuskan / menghentikan / menghapuskan hubungan hukum antara si Pemilik dengan tanahnya. Dunia hukum perdata Indonesia mengenal / menganut ajaran kebatalan (*nietigheid*) sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 1320 s/d 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ditegaskan bahwa suatu persetujuan batal (*nietig*) apabila mengandung unsur: paksaan/ penipuan/kekhilafan/sebab yang tidak halal/ketidakcakapan.

Ada dua jenis Pembatalan Hak yaitu :

#### **1. Pembatalan Secara Langsung.**

Pembatalan Hak Karena Cacat Hukum Administratif, yaitu Pembatalan secara langsung, tanpa melalui proses peradilan. Pembatalan secara langsung ini dapat ditempuh apabila dalam permohonan hak yang bersangkutan terdapat cacat hukum administratif (Pasal 107 PMNA/KBPN No.9/1999) seperti :

- a. Terjadi kesalahan prosedur

---

<sup>9</sup>Yoelianto Sudayat, "Pembatalan Sertipikat Hak atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (Studi Kasus Putusan No. 298/B/2013/PT-TUN.JKT)," Jurnal Selisik (Vol. 2, No. 4, Desember 2016): 106-107

- b. Terjadi kesalahan penerapan peraturan perundangan
- c. Terjadi kesalahan Subjek hak
- d. Terjadi kesalahan Objek hak
- e. Terjadi kesalahan perhitungan luas
- f. Terjadi kesalahan jenis hak
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- h. Terdapat data yuridis atau data fisik yang tidak benar, atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

## **2. Pembatalan Tidak Langsung.**

Pembatalan Hak Karena Melaksanakan Putusan Peradilan yang berkekuatan hukum tetap (Inkracht). Pembatalan yang dilaksanakan dalam rangka menindaklanjuti putusan lembaga peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap. 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 sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Surat Keputusan pembatalan hak atas tanah menurut Pasal 104 ayat Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, diterbitkan apabila terdapat :

Cacat hukum administratif.

1) Melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Berdasarkan ketentuan Pasal 104 ayat (1) PMNA / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, yang menjadi obyek pembatalan hak atas tanah meliputi :

- a) Surat keputusan pemberian hak atas tanah.
- b) Sertipikat hak atas tanah.
- c) Surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka pengaturan penguasaan tanah. Dari rumusan diatas Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita menyimpulkan bahwa :

i. 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;

ii. Jenis / macam kegiatannya meliputi pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah dan atau sertipikat hak atas tanah;

iii. 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.

Pembatalan Hak Atas Tanah merupakan salah tindakan hukum pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah yang memiliki kewenangan dalam bidang pertanahan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dalam rangka menanganani dan menyelesaikan kasus pertanahan sehingga dapat memberikan suatu kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa dalam kaitannya dengan penggunaan, pemilikan, penguasaan tanah di Indonesia. Peraturan mengenai penyelesaian kasus pertanahan telah mengalami perubahan.

Secara umum sebutan tanah dalam keseharian kita dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yang diakses online pada laman <https://kbbi.kemdikbud.go.id> tanah dapat diartikan:

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali
- 2) Keadaan bumi disuatu tempat
- 3) Permukaan bumi yang diberi batas
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu cadas dan sebagainya).<sup>10</sup>

Berdasarkan Pasal tersebut, maka Negara menentukan hak- hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu :

---

<sup>10</sup>Mujahid A. Latief, 2007, Kebijakan Reformasi Hukum: Suatu Rekomendasi (jilid II), Jakarta: Komisi hukum Nasional RI, hlm. 283

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan
- 4) Hak Pakai
- 5) Hak Sewa
- 6) Hak Membuka Tanah;
- 7) Hak Memungut Hasil Hutan.

Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam pasal 53.

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.

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.

Pembatalan Hak Atas Tanah Pembatalan hak atas tanah dapat ditemukan dalam penjelasan Pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas

tanah yang pada intinya menjelaskan bahwa pembatalan hak atas tanah bukan berarti pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak- hak atas tanah dan benda – benda yang ada di atasnya, melainkan pembatalan sesuatu hak yang disebabkan karena penerima hak tidak memenuhi syarat- syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atau terdapat kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan.

#### **4. Putusan Pengadilan**

Putusan hakim merupakan “mahkota” sekaligus “puncak” pencerminan nilai-nilai keadilan, kebenaran hakiki, hak asasi manusia, penguasaan hukum atau fakta secara mapan, mempunyai dan faktual, serta cerminan etika, mentalitas, dan moralitas dari hakim yang bersangkutan.<sup>11</sup>

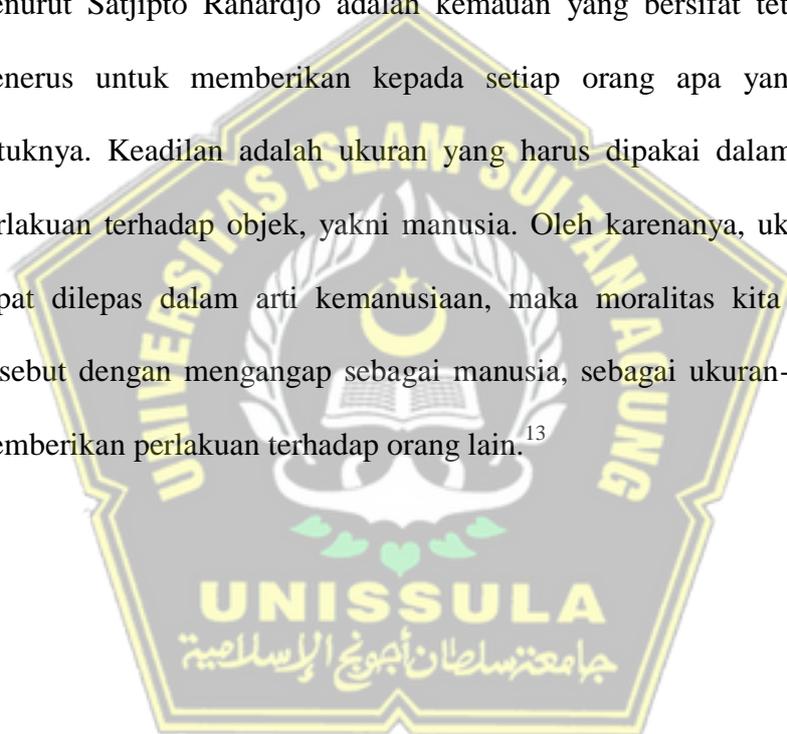
Putusan Pengadilan menurut Pasal 1 butir 11 Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana adalah pernyataan hakim yang diucapkan dalam sidang pengadilan terbuka, yang dapat berupa pemidanaan atau bebas atau lepas dari segala tuntutan hukum dalam hal serta menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini. Semua putusan pengadilan hanya sah dan memiliki kekuatan hukum jika diucapkan di sidang terbuka untuk umum.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup>Siswanto Sunarso, 2015, Filsafat Hukum Pidana: Konsep, Dimensi, dan Aplikasi, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 264

<sup>12</sup>Lilik Mulyadi, 2010, Putusan Hakim dalam Hukum Acara Pidana: Teori, Praktik, Teknik Penyusunan dan Permasalahannya, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 120

Tolak ukur penegakan hukum bertujuan untuk menciptakan sesuatu keadilan hukum, untuk menciptakan suatu keadilan hukum diperlukan metode dengan berlandaskan pada suatu etika profesi dan moralitas pengembang profesi itu sendiri. Menurut Aristoteles, keadilan adalah suatu kebijakan politik yang aturan-aturannya menjadi dasar dari peraturan Negara dan aturanaturan ini merupakan ukuran tentang apa yang hak. Presepsi Keadilan menurut Satjipto Rahardjo adalah kemauan yang bersifat tetap dan terus-menerus untuk memberikan kepada setiap orang apa yang semestinya untuknya. Keadilan adalah ukuran yang harus dipakai dalam memberikan perlakuan terhadap objek, yakni manusia. Oleh karenanya, ukuran itu tidak dapat dilepas dalam arti kemanusiaan, maka moralitas kita adalah objek tersebut dengan menganggap sebagai manusia, sebagai ukuran-ukuran dalam memberikan perlakuan terhadap orang lain.<sup>13</sup>



---

<sup>13</sup>Lilik Mulyadi, 2010, Seraut Wajah Putusan Hakim dalam Hukum Acara Pidana Indonesia, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm.129

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Profil Pengadilan Negeri Semarang

Pengadilan Negeri (PN) Semarang beralamat lokasi di : Jl. Siliwangi No.512, Kembangarum, Semarang Barat., Kota Semarang, Jawa Tengah 50146, Indonesia Nomor Telepon (024) 7604041.

PN Semarang merupakan instansi pemerintah yang memiliki fungsi mengadili dan memeriksa perkara hukum tingkat pertama di wilayah Kota Semarang. Lokasi Pengadilan Negeri atau biasa dikenal juga dengan singkatan PN ini merupakan kantor dimana proses peradilan sebuah kasus pada daerahnya diproses. Wewenang pengadilan negeri mencakup sidang kasus-kasus atau perkara tingkat pertama sehingga PN memiliki Tugas sebagai sarana pengadilan tingkat pertama yang menerima, mengadili, memeriksa, memutuskan, hingga menyelesaikan sengketa perkara sebuah kasus sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Selain itu, Pengadilan Negeri atau PN juga memiliki fungsi sebagai pengadil kasus, administrasi perkara, pengolaan barang bukti perkara, pengawasan internal pada tugas-tugasnya, hingga memberikan pembinaan terkait hal-hal yudisial dilingkungan peradilan. Segera kunjungi lokasi Pengadilan Negeri (PN) terdekat atau hubungi kontaknya untuk informasi lainnya.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup><https://idalamat.com/alamat/12893/pengadilan-negeri-pn-semarang>

Pengadilan Negeri Semarang tidak hanya berfungsi sebagai peradilan umum yang menangani perkara perdata dan pidana, tetapi juga memiliki pengadilan-pengadilan khusus yang dibentuk di lingkungan peradilan umum.

## **1. Pembentukan Pengadilan Khusus pada Pengadilan Negeri Semarang**

:

### **a. Pengadilan Niaga**

Didirikan pada tahun 1998 dimana pada awalnya Pengadilan Niaga terbatas hanya mengadili perkara berdasarkan Undang-Undang Kepailitan yang baru. Tetapi pada tahun 2001, terjadi perluasan yang mencakup kewenangan untuk mengadili perkara Hak Atas Kekayaan Intelektual (HAKI), meliputi kewenangan memeriksa sengketa merek, paten, hak cipta, desain industri, dan desain tata letak sirkuit terpadu.

### **b. Pengadilan Hubungan Industrial**

Adalah Pengadilan khusus yang dibentuk di lingkungan peradilan umum yang berwenang mengadili dan menyelesaikan perselisihan hubungan industrial berdasarkan Undang-Undang No.2 Tahun 2004 tentang Penyelesaian Perselisihan Hubungan Industrial.<sup>15</sup>

Pengadilan Negeri (PN) Kota Semarang memberikan keleluasaan masyarakat meminta surat keterangan maupun mendaftarkan perkara melalui web, Tak Perlu Datang ke Pengadilan Negeri Semarang, Masyarakat Bisa Daftarkan Perkara Melalui E-Court. "Surat keterangan kalau tidak minta di PN juga bisa melalui

---

<sup>15</sup><https://seputarsemarang.com/pengadilan-negeri-semarang-4540/>

web yaitu Eraterang, " tutur Ketua PN Kota Semarang Sutaji, Kamis (8/8/2019). Sutaji menuturkan surat keterangan akan otomatis keluar setelah masyarakat menginput data. Surat tersebut juga sudah tertera tanda tangan basah. "Kalau tidak punya masalah hukum bisa keluar. Kalau mempunyai masalah hukum surat keterangan tidak keluar," tuturnya. • Sejarah Lokalisasi Sunan Kuning Semarang, Pemkot yang Mendirikan dan Kini yang akan Menutupnya • Pemkot Semarang Jadikan Momentum HUT Ke-74 RI untuk Gaet Wisatawan ke Kota Semarang Selain itu, PN Semarang, juga memberikan kemudahan bagi para pencari keadilan untuk mendaftarkan perkara melalui website E-court. Adanya metode tersebut dapat mengurangi kontak fisik antara pencari keadilan dengan petugas pengadilan. "Kalau di e-court nanti akan keluar taksiran biaya perkara. Nanti juga ada tata cara pembayaran melalui bank," tutur dia. Dikatakannya, adanya e-court dapat mengurangi biaya. Penggugat cukup dipanggil melalui e-mail. "Email ini dianggap sebagai panggilan yang sah," jelasnya.

Ia berharap para pengacara dapat menggunakan E-court. Pihaknya juga memfasilitasi komputer dan scanner yang berada di lobi PN. "Jadi kalau mereka datang bisa langsung menginput," jelasnya. Sementara itu, adanya terobosan pendaftaran melalui web mendapat sambutan baik dari para pengunjung PN. Bangkit Maharnantyo menuturkan terobosan e-court merupakan solusi untum mengurangi over capacity (kelebihan kapasitas) di PN Semarang.

"Selain itu, juga mengantisipasi para pencari keadilan menunggu bersidang karena keterbatasan jumlah hakim," imbuhnya. • Timnas U-18 Indonesia Puncaki Klasemen Piala AFF U-18 usai Menang Telak dari Timor Leste • Ayah Meninggal & Ibu Pergi Tak Kembali, Gadis di Boyolali ini Berharap Segera Memiliki Pekerjaan Adanya e-court, para pencari keadilan yang didampingi penasehat hukumnya tidak perlu lagi bersidang datang ke pengadilan. "Proses jawab menjawab bisa melalui email," kata dia. Akan tetapi, implementasi e-court belum terlaksana baik di PN Semarang. Pihaknya masih bersidang secara konvensional.

Sosialisasi itu sudah ada. Tapi implementasinya belum," tukasnya. Senada, Dion Marhaendra yang belum sama sekali menggunakan fasilitas E-court. Baginya adanya metode tersebut dapat mempermudah pencari keadilan. "Tapi yang tidak paham komputer mempersulit. Tapi saya sendiri mendukung karena diuntungkan dapat mempercepat proses," ujarnya. Ia berharap PN Semarang juga menambah fasilitas perangkat komputer untuk para pencari keadilan. Dirinya menilai fasilitas PN yang ada belum bisa memfasilitasi pencari keadilan. "Kalau bisa PN Semarang bisa memperbanyak perangkat komputer," tukasnya.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup><https://jateng.tribunnews.com/2019/08/08/tak-perlu-datang-ke-pengadilan-negeri-semarang-masyarakat-bisa-daftarkan-perkara-melalui-e-court>

## **B. Mekanisme Pembatalan Sertifikat Hak atas tanah di Indonesia**

### **1. Permintaan Pembatalan ke Menteri/Kepala BPN/Kementerian Agraria dan Tata Ruang**

Pembatalan Sertifikat dapat dilakukan diluar mekanisme peradilan yaitu dengan cara mengajukan permohonan kepada Menteri/Kepala BPN/Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Mekanisme ini diatur pada Pasal 110 jo Pasal 108 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Adapun dasar permohonan dapat dilakukan jika diduga terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitannya, sebagaimana diatur pada Pasal 106 ayat (1) jo Pasal 107 sebagai berikut:

*Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 (1) adalah :*

- a. *Kesalahan prosedur*
- b. *Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan*
- c. *Kesalahan subjek hak*
- d. *Kesalahan objek hak*
- e. *Kesalahan jenis hak*
- f. *Kesalahan perhitungan luas*
- g. *Terdapat tumpang tindih hak atas tanah*
- h. *Data yuridis atau data data fisik tidak benar;atau*

i. *Kesalahan lainnya yang bersifat administrative*

## **2. Gugat di Pengadilan Tata Usaha Negara**

Sertifikat tanah merupakan salah satu Keputusan Tata Usaha Negara (“KTUN”) sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (“UU 30/2014”). Untuk membatalkan suatu KTUN, dapat digugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Namun demikian, perlu diperhatikan bahwa terdapat jangka waktu untuk menggugat Keputusan TUN, yaitu 90 (sembilan puluh) hari sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat TUN, sebagaimana diatur dalam Pasal 55 UU 5/1986, sebagai berikut:

*“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.”*

## **3. Gugat Perdata di Pengadilan Negeri**

Penerbitan Sertifikat diatas tanah yang sebenarnya belum sepenuhnya menjadi hak pembeli serta diikuti dengan tidak adanya itikan baik untuk membayar kewajiban kepada anda, merupakan bentuk perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain dan kewajiban hukum pembeli, sehingga dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur pada pasal 1365 KUHPer, berbunyi

*“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut ”.*

Dalam mengajukan gugatan perdata, perlu diperhatikan adanya kadaluarsa dapat diajukannya gugatan yaitu 5 (lima) tahun sejak terbitnya sertifikat, sebagaimana diatur pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/97) yang berbunyi:

*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”*

Namun adanya daluarsa menurut sebagaimana disebut Pasal 32 PP 24/97 di atas tidak mutlak selama bisa dibuktikan bahwa perolehan tanah tersebut dilakukan tidak dengan itikad baik. Jika mekanisme pembayaran sebagaimana yang anda maksud diatas telah disepakati dalam suatu perjanjian, maka terhadapnya juga dapat diajukan gugatan

Wanprestasi pada Pengadilan Negeri sebagai opsi lain jika ingin agar pembeli memenuhi prestasi/janji yang telah disepakati.

Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan untuk mengupayakan penyelesaian sengketa pertanahan berdasarkan peraturan perundang-undang yang berlaku, antarlain:

- a. Menelaah dan mengolah data dan untuk menyelesaikan perkara dibidang pertanahan.
- b. Menampung gugatan-gugatan, menyiapkan bahan memori jawaban, menyiapkan memori banding, memori/kontra memori kasasi, memori/kontra memori peninjauan kasasi atas perkara yang diajukan melalui peradilan terhadap perorangan dan badan hukum yang merugikan negara.
- c. Mengumpulkan data masalah dan sengketa pertanahan.
- d. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan mengenai keputusan penyelesaian sengketa atas tanah.
- e. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan pembatalan hak atas tanah yang cacat administrasi dan berdasarkan kekuatan putusan.

Semua tanah yang termasuk tanah yang telah dilekatkan hak dapat dimohonkan pembatalan apabila terdapat putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maupun adanya cacat hukum *administrasi*. Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap walaupun amar

putusannya menyatakan suatu sertipikat hak atas tanah batal, batal demi hukum atau tidak sah, namun Sertifikat Hak Atas tanah tersebut tidak serta merta menjadi batal, melainkan harus dimohonkan pembatalan oleh pihak yang dimenangkan oleh putusan pengadilan yang diperoleh tersebut, karena tindakan pembatalan Sertifikat

Hak Atas Tanah merupakan tindakan administrasi pejabat organ pemerintah Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Fungsi Kantor Pertanahan Kota Malang sama seperti fungsi ATR/BPN secara umum, antara lain yaitu: perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah; koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang; pengelolaan barang milik/kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang; pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang; pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah; dan

pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Pengertian dari Sertifikat yaitu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sesuai yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Semua tanah yang termasuk tanah yang telah dilekatkan hak dapat dimohonkan pembatalan apabila terdapat putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maupun adanya cacat hukum administrasi. Perkara yang berkaitan dengan sengketa sertifikat hak milik atas tanah biasanya diajukan di Pengadilan Tata Usaha atau Pengadilan Negeri. Perbedaan antara PTUN dan PN yaitu, jika PTUN objek perkaranya (objektum litis) adalah Keputusan TUN yang dikeluarkan oleh Pejabat TUN atau penguasa, sedangkan pada PN objek perkaranya adalah hak-hak atau kepentingan-kepentingan masyarakat yang dirugikan sebagai akibat dari dikeluarkannya Keputusan TUN oleh Pejabat TUN atau penguasa, termasuk dalam hal ini adalah Sertifikat Hak atas Tanah yang dikeluarkan oleh BPN yang seringkali merugikan hak dan kepentingan masyarakat. Adanya Putusan Kasasi MA No. 162 K/TUN/2012 menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tanah bisa melalui media Peradilan Tata Usaha Negara, jika obyeknya merupakan Keputusan Tata

Usaha Negara dan pihak yang menerbitkannya adalah Pejabat Tata Usaha Negara.

Unsur-unsur dalam perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad) dalam Pasal 1365 KUHPerdara yaitu:

1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum;
2. Adanya unsur kesalahan;
3. Adanya kerugian;
4. Adanya hubungan sebab akibat;

**C. Dasar Pertimbangan Putusan Hakim No.222/Pid.B/2016/PN.Smg Jo 209/Pid/2016/PT.Smg Jo 1412 K/PID/2016 dalam Pembatalan Hak Milik Nomor 1362/Jabungan atas nama Jadiaman Simbolon**

**1. Duduk Perkara**

Terdakwa JADIAMAN SIMBOLON, SH Bin MILIOR SIMBOLON pada hari Rabu tanggal 31 Agustus 2005 atau setidaknya pada suatu waktu masih dalam bulan Agustus 2005, bertempat di Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang, Jl. Kimangunsarkoro No.23 Semarang atau setidaknya di suatu tempat masih dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Semarang, menyuruh memasukkannya keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya

sesuaidengan kebenaran, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, yangdilakukan dengan cara :

- a. Pada hari dan tanggal sudah tidak dapat diingat lagi pada tahun 1993terdakwa dan KASMIAN datang ke rumah saksi SUBARDIN (ahl i waris dariJAMIAN) di Simpang Sender Kelurahan Simpang Sender, Kecamatan BuayPematang Ribu Ranau Tengah, Kabupaten Organ Komerling Ulu Selatan.Pada saat itu terdakwa memberitahu apabila JAMIAN mempunyai tanah diJalan Mulawarman, Kelurahan Jabungan, Kecamatan Banyumanik, KotaSemarang yang saat ini menjadi sengketa dengan saksi NUNING LESTARI.

Terdakwa menyatakan kepada para ahli waris akan membantu menguruskantah tersebut menjadi hak milik para ahli waris JAMIAN. Selanjutnya paraahli waris dari JAMIAN yaitu SUMARNI, saksi SUMARDI, saksi SUBARDINDan SANTOSO diajak ke Semarang oleh terdakwa untuk mengurus tanahwarisan JAMIAN tersebut namun hanya saksi SUBARDIN dan SUMARNIyang bisa berangkat ke Semarang sedangkan saksi SUMARDI danSANTOSO memberikan kuasa kepada SUBARDIN dan SUMARNI untukmengurus tanah tersebut;

- b. Sesampainya di Semarang pada hari Selasa tanggal 20 Juli 1993, terdakwamengajak saksi SUBARDIN dan SUMARNI ke Notaris ROEKIYANTO, SHdengan maksud membuat Akta Kuasa kepada terdakwa diantaranya untukmengurus perkara baik perdata maupun

pidananya di Pengadilan Negeri Semarang atau banding pada Pengadilan Tinggi maupun urusan tingkat kasasi di Mahkamah Agung dan setelah urusan perkara tersebut selesai mengajukan permohonan pensertifikatan tanah sesuai dengan isi Akta No.28 tanggal 20 Juli 1993, setelah membuat Akta Kuasa No.28 tersebut kemudian saksi SUBARDIN dan SUMARNI juga membuat Akta Kuasa kepada terdakwa untuk menjual, memindahkan dan melaksanakan penjualan apabila tanah yang disebutkan dibawah ini kepengurusannya oleh penerima kuasa sebagaimana tersebut dalam kuasa kepengurusannya, hal tersebut sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa No.29 tanggal 20 Juli 1993, setelah selesai pembuatan Akta-akta tersebut karena sudah terlalu lama berada di Semarang kemudian saksi SUBARDIN dan SUMARNI pulang namun sebelumpulang terdakwa meminta saksi SUBARDIN dan SUMARNI untuk membubuhkan tanda tangannya di kertas kosong dan ternyata tanda tangannya di kertas kosong tersebut selanjutnya dipakai oleh terdakwa untuk membuat Surat Jual Beli tertanggal 23 Juni 1993;

- c. Bahwa terhadap pembuatan Akta Kuasa tersebut hanya merupakan akal licik dari terdakwa untuk bisa menguasai tanah di Jalan Mulawarman, Kelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang karena sebenarnya tanah tersebut sudah dimiliki oleh saksi NUNING LESTARI dengan bukti kepemilikan berupa Surat Hak Milik Nomor : 444/Kel.Kramas dan INDRASUWIGNYA dengan

bukti kepemilikan berupa Surat Hak Milik Nomor :445/Kel.Kramas serta dikuatkan dengan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 2392.K/Pdt/1992 tanggal 09 Juli 1992 dan terhadap putusan kasasitersebut telah dilakukan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Semarang tanggal 25 Oktober 1997;

- d. Bahwa sebelumnya terdakwa mengajak saksi SUBARDIN dan SUMARNI ke Notaris ROEKIYANTO, SH dengan maksud membuat Akta Kuasa kepada terdakwa diantaranya untuk mengurus perkara baik perdata maupun pidana di Pengadilan Negeri Semarang atau banding pada Pengadilan Tinggi maupun urusan tingkat kasasi di Mahkamah Agung dan setelah urusan perkara tersebut selesai mengajukan permohonan pensertifikatan tanah sesuai dengan isi Akta No.28 tanggal 20 Juli 1993, setelah membuat Akta Kuasa No.28 tersebut kemudian saksi SUBARDIN dan SUMARNI juga membuat Akta Kuasa kepada terdakwa untuk menjual, memindahkan dan melaksanakan penjualan apabila tanah yang disebutkan dibawah ini ke pengurusannya oleh penerima kuasa sebagaimana tersebut dalam kuasa pengurusannya, hal tersebut sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa No.29 tanggal 20 Juli 1993, setelah selesai pembuatan Akta-akta tersebut karena sudah terlalu lama berada di Semarang kemudian saksi SUBARDIN dan SUMARNI pulang namun sebelum pulang terdakwa meminta saksi SUBARDIN dan SUMARNI untuk membubuhkan tanda tangannya di

kertaskosong dan ternyata tanda tangan di kertas kosong tersebut selanjutnyadipakai oleh terdakwa untuk membuat Surat Jual Beli tertanggal 23 Juni1993;Bahwa terhadap pembuatan Akta Kuasa tersebut hanya merupakan akallicik dari terdakwa untuk bisa menguasai tanah di Jalan MulawarmanKelurahan Jabungan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang karenasebenarnya tanah tersebut sudah dimiliki oleh saksi NUNING LESTARIdengan bukti kepemilikan berupa Surat Hak Milik Nomor : 444/Kel.Kramasdan INDRA SUWIGNYA dengan bukti kepemilikan berupa Surat Hak MilikNomor : 445/Kel.Kramas serta dikuatkan dengan Putusan Kasasi MahkamahAgung RI Nomor : 2392.K/Pdt/1992 tanggal 09 Juli 1992 dan terhadapputusan kasasi tersebut telah dilakukan eksekusi oleh Pengadilan NegeriSemarang tanggal 25 Oktober 1997Setelah terdakwa menerima Akta KuasaNo.28 dan No.29 tersebut kemudian pada tanggal 19 April 2001 terdakwapergunakan akta No.28 tersebut untuk lampiran pembatalan terhadap SHMNo.445/kel.Kramas atas nama saksi NUNING LESTARI ke BPN KotaSemarang, selain itu terdakwa juga melampirkan dokumen diantaranya berupa :

- 1) Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 233 / Pdt / G /1984 / PN. Smg;
- 2) b. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No. 35 / Pdt / 1987 /PT. Smg;

- 3) Foto copy Putusan Mahkamah Agung RI No. 2096 K / Pdt / 1987, perkaraperdata antara JAMIAN melawan KASMIR, dkk yang dimenangkan olehsdr. JAMIAN;
- e. Dalam pengajuan pembatalan SHM No.445/Kel.Kramasan.NUNINGLESTARI tersebut terdakwa dengan sengaja tidak memberikan keterangankepada pihak Badan Pertanahan Kota Semarang bahwa terhadap putusanPengadilan Negeri Semarang No. 233 / Pdt / G / 1984 / PN. Smg Jo PutusanPengadilan Tinggi Jawa Tengah No. 35 / Pdt / 1987 / PT. Smg Jo PutusanMahkamah Agung RI No. 2096 K / Pdt / 1987 tersebut telah dibatalkan olehPutusan Pengadilan Negeri Semarang No. 27 / Pdt.G / 1989 / PN Smg Joputusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No. 462 / pdt / 1991 / PT Smg JoPutusan Mahkamah Agung RI No. 2392K / Pdt / 1992, dan terhadap putusanpembatalan tersebut terdakwa tahu karena terdakwa pernah diberitahu olehSAMSUL HIDAYAT selaku kuasa hukum dari NUNING LESTARI dantembusan Surat dari BPN Kota Semarang Nomor : 570.2112-IV-2002 tanggal21 Desember 2005 perihal Permohonan Fatwa Untuk Melaksanakan PutusanPengadilan Yang Amarnya Saling Bertentangan;
- f. Terhadap surat permohonan pembatalan terhadap SHM No.445/Kel.Kramasan.NUNING LESTARI dari terdakwa selanjutnya diproses oleh BPN KotaSemarang hingga kemudian terbit Surat Keputusan Nomor : 4-X.C-2005tanggal 14 Juli 2005, tentang

pembatalan Hak Milik No. 444 / Kramas an.INDRA SUWIGNYA dan Hak Milik No. 445 / Kramas an. NUNING LESTARIterletak di Kel. Kramas Kec. Semarang Selatan Kota Semarang Propinsi JawaTengah;

g. Setelah adanya SK Pembatalan Hak Milik No. 444 / Kramas an. INDRASUWIGNYA dan Hak Milik No. 445 / Kramas an. NUNING LESTARI tersebutkemudian pada hari Rabu tanggal 31 Agustus 2005 terdakwa mengajukanpermohonan sertifikat atas nama terdakwa bukan atas nama ahli waris sesuaiAkta No.29 tanggal 20 Juli 1993 dengan alasan terdakwa telah membeli tanahtersebut dari para ahli waris JAMIAN sesuai Surat Jual Beli tertanggal 23 Juni1993 yang namun kenyataannya para ahli waris JAMIAN yaitu SUMARNI dansaksi SUBARDIN tidak pernah menjual tanah tersebut kepada terdakwa, dandalam pengajuan sertifikat atas nama terdakwa tersebut terdakwamelampirkan surat-surat/dokumen yang isinya seolah-olah benar yaitu :

- 1) Surat pernyataan tidak sengketa tertanggal 27 Juli 2005;
- 2) Surat jual beli antara terdakwa selaku pembeli dengan Sumarni dan Subardin (ahli waris Jamian) selaku penjual tertanggal 23 Juni 1993;
- 3) Kwitansi jual beli tanggal 23 Juni 1993.

4) Atas permohonan sertifikat dari terdakwa tersebut kemudian pihak BPN Kota Semarang pada tanggal 29 Oktober 2007 menerbitkan SHM No.01362/Kel.Jabungan atas nama terdakwa.

h. Akibat perbuatan tersebut mengakibatkan saksi NUNING LESTARI kehilangan hak atas kepemilikan tanah dan tidak bisa memanfaatkan tanahnya tersebut. Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP.

#### **SUBSIDAIR**

Akibat perbuatan tersebut mengakibatkan saksi NUNING LESTARI kehilangan hak atas kepemilikan tanah dan tidak bisa memanfaatkan tanahnya tersebut. Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 266 ayat (2) KUHP.

#### **LEBIH SUBSIDAIR**

Akibat perbuatan tersebut mengakibatkan saksi NUNING LESTARI kehilangan hak atas kepemilikan tanah dan tidak bisa memanfaatkan tanahnya tersebut. Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP.

## **ATAU**

Akibat perbuatan tersebut mengakibatkan saksi NUNING LESTARI kehilangan hak atas kepemilikan tanah dan tidak bisa memanfaatkan tanah miliknya tersebut. Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP;

## **Putusan Sela**

Menimbang bahwa atas keberatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memutuskan dengan putusan sela nomor 222/Pid.B/2016/PN.Smg. tanggal 28 April 2016 yang amarnya berisi sebagai berikut:

1. Menolak keberatan Penasihat Hukum Terdakwa: JADIAMAN SIMBOLON, S.H.bin MILIOR SIMBOLON;
2. Menyatakan surat dakwaan Penuntut Umum No. Reg. PERK: PDM:21/Semar/Ep.1/03/2016 tanggal 1 April 2016 atas nama Terdakwa tersebut telah diuraikan secara cermat, jelas dan lengkap memenuhi syarat formil dan materiil;
3. Memerintahkan Penuntut Umum melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggung biaya perkara hingga putusan akhir;

### **Barang Bukti**

1. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 233/Pdt/G/1984/PN.Smg, tanggal 21 Agustus 1985 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No. 35/Pdt/1987/PT. Smg, tanggal 02 April 1987 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2096 K/Pdt/1987, tanggal 28 Desember 1987;
2. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 27/Pdt.G/1989/PN. Smg Jo putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No. 462/Pdt/1991/PT. Smg. Jo.Putusan Mahkamah Agung RI No. 2392 K/ Pdt/1992;
3. Foto copy Surat Keputusan Nomor 4-X.C-2005 tanggal 14 Juli 2005, tentang pembatalan HM No. 444 dan HM No. 445;
4. Foto copy Akta No. 28 dan No. 29 dari Notaris ROEKIYANTO, SH.;
5. 1 (satu) bendel Buku Tanah berikut warkah SHM No. 1362/ Kel. Jabunganatas nama JADIAMAN SIMBOLON;

### **Dakwaan Penuntut Umum**

1. Menyatakan Terdakwa JADIAMAN SIMBOLON, SH Bin (alm) MILIORSIMBOLON secara sah dan menyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu aktaotentik” sebagaimana diatur dan diancam pidana

dalam pasal 266 ayat (1) KUHP sesuai dengan surat Dakwaan Pertama Primair.

2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa JADIAMAN SIMBOLON, SH Bin(alm) MILIOR SIMBOLON dengan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun dikurangi selama Terdakwa JADIAMAN SIMBOLON, SH Bin (alm) MILIOR SIMBOLON berada dalam tahanan, dengan perintah tetap ditahan.

3. Menyatakan barang bukti berupa :

- Fc. Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 233 / Pdt / G / 1984 / PN. Smg, tanggal 21 Agustus 1985 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No. 35 / Pdt / 1987 / PT. Smg, tanggal 02 April 1987 jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 2096 K / Pdt / 1987, tanggal 28 Desember 1987.

- Fc. Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 27 / Pdt.G / 1989 / PNSmg Jo putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No. 462 / pdt / 1991 / PT Smg Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 2392K / Pdt / 1992.

- Fc. Surat Keputusan Nomor : 4-X.C-2005 tanggal 14 Juli 2005, tentang pembatalan HM No. 444 dan HM No. 445.

- Fc. Akta No. 28 dan No. 29 dari Notaris ROEKIYANTO, SH.

Dikembalikan kepada saksi NUNING LESTARI.

- 1 (satu) bendel Buku Tanah berikut warkah SHM No. 1362/  
Kel.Jabungan atas nama JADIAMAN SIMBOLON.Dikembalikan  
kepada BPN Semarang melalui saksi ENI  
SETYOSUSILOWATI,S.H., M.H

4. Menetapkan agar terdakwa dibebani membayar biaya perkara  
sebesar Rp.2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah).

#### **Pledoi Terdakwa**

1. Menerima Nota Pembelaan (PLEDOI) ini;
2. Menyatakan Terdakwa JADAIMAN SIMBOLON tersebut tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana yang didakwakan kepadanya baik dakwaan Kesatu maupun dakwaan Kedua;
3. Membebaskan Terdakwa oleh karena itu dari segala dakwaan (VRIJSPRAAK) setidak-tidaknya putusan lepas dari segala tuntutan hukum (ontslag van rechtsvervolging);
4. Memulihkan hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat martabatnya;
5. Membebaskan biaya perkara kepada Negara; Atau dalam peradilan yang baik dan benar, mohon putusan yang seadil -adilnya (Ex Aequo Et Bono);

## **Putusan**

### **MENGADILI**

1. Menyatakan Terdakwa: JADIAMAN SIMBOLON, SH Bin (alm) MILIORSIMBOLON telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana kejahatan: “menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik”;
2. Memidana Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama : 1(satu) tahun dan 6 (enam) bulan ;
3. Memerintahkan masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkanseluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Memerintahkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
5. Memerintahkan barang bukti berupa:
  5. 1. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Semarang No.233/Pdt/G/1984/PN. Smg, tanggal 21 Agustus 1985 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No. 35/Pdt/1987/PT. Smg, tanggal 02 April 1987 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2096 K/Pdt/1987,tanggal 28 Desember 1987;
  5. 2. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Semarang No.27/Pdt.G/1989/PN. Smg Jo putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No. 462/Pdt/1991/PT. Smg. Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.2392 K/ Pdt/1992;

5. 3. Foto copy Surat Keputusan Nomor 4-X.C-2005 tanggal 14 Juli 2005,tentang pembatalan HM No. 444 dan HM No. 445;
5. 4. Foto copy Akta No. 28 dan No. 29 dari Notaris ROEKIYANTO, SH.;Terlampir dalam berkas perkara ;
5. 5. 1 (satu) bendel Buku Tanah berikut warkah SHM No. 1362/ Kel.Jabungan atas nama JADIAMAN SIMBOLON;Dikembalikan kepada BPN Semarang melalui saksi ENI SETYOSUSILOWATI, S.H., M.H;
6. Membebani Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.500,00 (duaribu lima ratus rupiah);

#### **D. Analisis Yuridis Pembatalan Sertifikat Berdasarkan Putusan Pengadilan**

Di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah telah terjadi pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi yang didasarp adanya putusan pidana yaitu pada pembatalan Hak Milik Nomor 1362/Jabungan atas nama Jadiaman Simbolon. Pada tanggal 15 Juni 2017, Nuning Lestari membuat permohonan pembatalan Sertifikat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang terhadap Hak Milik Nomor 1362/Jabungan yang terletak di Kelurahan Jabungan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang Jawa Tengah dengan luas 6849 M2 yang tercatat atas nama Jadiaman Simbolon.Nuning melakukan permohonan pembatalan hak atas tanah tersebut dengan dasar Putusan Pidana

No.222/Pid.B/2016/PN.Smg. Jo 209/Pid/2016/PT.Smg Jo 1412 K/PID/2016 yang telah berkekuatan hukum tetap.

Perkara pidana Nomor 222/Pid.B/2016/PN.Smg Jo. No. 209/Pid/2016/PT.Smg Jo. No. 1412 K/PID/2016. dengan terdakwa Jadianan Simbolon, S.H. bin Milior Simbolon atas dakwaan tindak pidana “menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik” sebagaimana diatur dalam pasal 266 ayat (1) KUHP. Putusan atas perkara tersebut menyatakan Jadianan Simbolon terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana kejahatan “menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik”, atas kesalahannya tersebut Jadianan Simbolon dihukum dengan hukuman 1 tahun 6 bulan penjara. Melalui putusan pidana tersebut dapat diketahui bahwa Jadianan Simbolon telah bersalah atas dakwaan pasal 266 ayat (1) KUHP, sehingga dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1362/Jabungan atas nama Jadianan Simbolon terdapat keterangan palsu didalamnya.

Keterangan palsu yang disampaikan oleh Jadianan Simbolon yang berprofesi sebagai advokat telah diputuskan oleh pengadilan dan memiliki kekuatan hukum tetap. Dalam pembuatan sertifikat, dilarang memberikan keterangan palsu yang tidak sesuai dengan kondisi yang sebenarnya, apalagi sampai merugikan pihak lain. Pemberian keterangan palsu yang disampaikan oleh Jadianan Simbolon berakibat fatal dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah. Jadianan Simbolon sama sekali tidak memiliki hak sedikitpun dari tanah tersebut, dia menguasai tanah tersebut hanya bermodal Akta Jual Beli

palsu yang dibuat dan diada-ada oleh Jadianan Simbolon. Pada suatu hari di tahun 2005, Jadianan Simbolon meminta Kasmian selaku pemilik lahan untuk menandatangani kertas kosong, Kasmian, memberi kepercayaan untuk menandatangani kertas tersebut. Oleh Jadianan Simbolon, kertas tersebut dijadikan sebagai surat jual beli lahan yang dimiliki Kasmian kepada Jadianan Simbolon. Kemudian, surat jual beli tersebut dibawa ke Notaris untuk dijadikan sebagai Akta Jual Beli yang dijadikan sebagai persyaratan dalam mengatasnamakan tanah milik Jamian menjadi milik Jadianan Simbolon. Pihak BPN tidak mengetahui asal-usul AJB tersebut dihasilkan dari upaya yang sah menurut hukum atau dari peristiwa yang batal menurut hukum. Akhirnya diterbitkanlah sertifikat atas nama Jadianan Simbolon. Mengetahui hal itu, pihak saksi dan ahli waris dari Kasmian, Nuning Lestari, tidak terima jika tanah milik Kasmian di atasnamakan sebagai Jadianan Simbolon. Akhirnya Nuning Lestari mengajukan laporan kepada kepolisian terkait dengan tindak pidana yang dilakukan oleh Jadianan Simbolon yang memasukkan keterangan palsu dalam pembuatan sertifikat tanah. Jadianan Simbolon didakwa Pasal 266 Ayat 1 dan 2, Pasal 263 ayat 1 dan Pasal 378 KUHP.

Bunyi Pasal 266 Ayat 1 tentang menyuruh memasukkan keterangan palsu, yaitu : *“Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya ,sesuai dengan*

*kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.”*

Pasal 266 ayat 2 berbunyi : *Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.*

Pasal 263 Ayat 1 berbunyi: *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.*

Pasal 378 KUHP berbunyi : *Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan menggunakan nama palsu atau martabat (hoedanigheid) palsu; dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang, diancam, karena penipuan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun.*

Menurut Romli Atmasasmita, pertanggungjawaban pidana (criminal liability) diartikan sebagai suatu kewajiban hukum pidana untuk memberikan pembalasan yang diterima pelaku terkait karena orang lain yang dirugikan.

Sehubungan dengan hal tersebut, Romli Atmasasmita menyatakan sebagai berikut : Berbicara tentang konsep liability atau pertanggungjawaban dilihat dari segi filsafat hukum, seorang filosof besar bidang hukum pada abad ke-20, Roscou Pound, dalam *An Introduction to the philosophy of Law*, telah mengemukakan pendapatnya” *I...Use simple word”Liability”for the situation whereby one exact legally and other is legally subjected to the exaction.*<sup>17</sup>

Ketentuan Pasal 266 ayat (1) KUHP, yang menjadi subyek ( pelaku ), yaitu “yang menyuruh memasukkan keterangan palsu”, dan kata “menyuruh” merupakan bagian yang sangat penting (bestanddeel) dari Pasal 266 ayat (1) KUHP. Pembuat akte dalam hal ini Notaris, ia (notaris) bukan sebagai subyek (pelaku) dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP, akan tetapi Para Pihak pembuat akte otentik tersebutlah yang sebagai subyek (pelaku), karena merekalah yang sebagai menyuruh memasukkan keterangan palsu.

Pejabat Notaris tidak dapat dinyatakan sebagai pelaku (menyuruh melakukan) menurut Pasal 266 ayat (1) KUHP, akan tetapi ia hanyalah “orang yang disuruh melakukan”. Kemudian, berdasarkan Pasal 266 ayat (1) KUHP, tindakan subjek (pelaku) yaitu menyuruh memasukkan suatu keterangan palsu ke dalam suatu akte otentik, sehingga kata “menyuruh” dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP ditafsirkan bahwa kehendak itu hanya ada pada si penyuruh (pelaku/subjek), sedangkan pada yang disuruh tidak terdapat kehendak untuk memasukkan keterangan palsu dan seterusnya.

---

<sup>17</sup> Romli Atmasasmita, “ Asas-asas Perbandingan Hukum Pidana”, (Jakarta: Yayasan LBH,1998), hal 79

Proses hukum berjalan dari tingkat pertama sampai tingkat kasasi. Dari semua putusan hakim, tidak ada yang membebaskan terdakwa. Semuanya bersepakat bahwa Jadiaman Simbolon terbukti dan secara sah melakukan tindak pidana pemberian keterangan palsu dalam pembuatan sertifikat tersebut.

Pengadilan Negeri Semarang melalui putusan Nomor 222/Pid.B/2016/PN.Smg. Menyatakan bahwa Terdakwa: JADIAMAN SIMBOLON, SH Bin (alm) MILIORSIMBOLON telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana kejahatan: “menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik. oleh karena itu, Terdakwa dihukum dengan pidana penjara selama : 1(satu) tahun dan 6 (enam) bulan.

Pihak Jadiaman Simbolon tidak puas dengan hukuman yang diberikan oleh Pengadilan Negeri Semarang dan mengajukan ke Pengadilan Tinggi Semarang, dan melalui Nomor 209/Pid/2016/PT.SMG, hakim mengoreksi putusan Pengadilan Negeri Semarang dan menambahi hukuman dari 1 tahun 6 bulan menjadi 2 tahun. Berikut amar putusannya ;

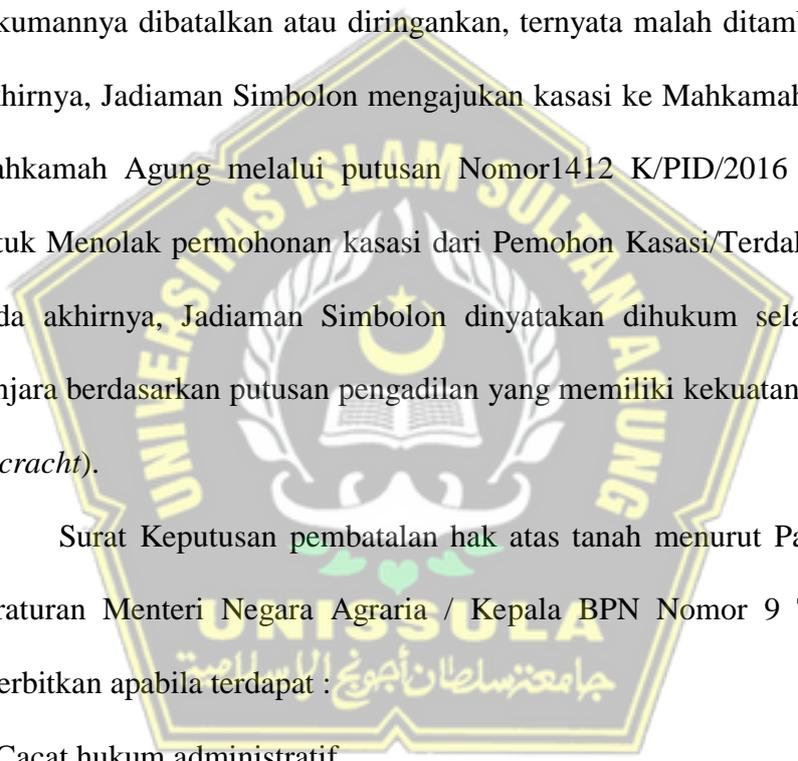
Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 21 Juni 2016 Nomor 222/Pid.B/2016/PN.Smg. sekedar amar putusan tentang pidana yang dijatuhkan sehingga amar putusan selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menyatakan Terdakwa: JADIAMAN SIMBOLON, S.H. bin (alm) MILIORSIMBOLON telah terbukti secara sah dan meyakinkan

bersalah melakukan tindak pidana kejahatan: “Menyuruh Memasukkan Keterangan Palsu Ke Dalam Suatu Akta Otentik”;

2. Memidana Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama :2 (dua) tahun;

Pihak Jadianan Simbolon semakin tidak puas dengan putusan yang diketok oleh hakim Pengadilan Tinggi Semarang. Niat hati berharap supaya hukumannya dibatalkan atau diringankan, ternyata malah ditambahi 6 bulan. Akhirnya, Jadianan Simbolon mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung, dan Mahkamah Agung melalui putusan Nomor 1412 K/PID/2016 memutuskan untuk Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Terdakwa tersebut. Pada akhirnya, Jadianan Simbolon dinyatakan dihukum selama 2 tahun penjara berdasarkan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap (*incracht*).

Surat Keputusan pembatalan hak atas tanah menurut Pasal 104 ayat Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, diterbitkan apabila terdapat : 

1. Cacat hukum administratif.
2. Melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Putusan pengadilan dari tingkat pertama sampai dengan kasasi secara jelas mengadili Jadianan Simbolon dengan hukuman penjara. Dia dinyatakan bersalah dalam perkara pemberian keterangan palsu dalam pembuatan akta otentik berupa sertifikat tanah. Implikasi hukum dari adanya putusan pengadilan tersebut adalah menyatakan batal demi hukum sertifikat atas nama

Jadian Simbolon dan kepemilikan tanah beserta sertifikatnya kembali kepada Kasmian dalam hal ini diwakili oleh ahli warisnya yaitu Nuning Lestari.

Pembatalan Hak Atas Tanah merupakan salah tindakan hukum pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah yang memiliki kewenangan dalam bidang pertanahan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dalam rangka menanganani dan menyelesaikan kasus pertanahan sehingga dapat memberikan suatu kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa dalam kaitannya dengan penggunaan, pemilikan, penguasaan tanah di Indonesia. Peraturan mengenai penyelesaian kasus pertanahan telah mengalami perubahan.

Pembatalan Hak Atas Tanah Pembatalan hak atas tanah dapat ditemukan dalam penjelasan Pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah yang pada intinya menjelaskan bahwa pembatalan hak atas tanah bukan berarti pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak- hak atas tanah dan benda – benda yang ada di atasnya, melainkan pembatalan sesuatu hak yang disebabkan karena penerima hak tidak memenuhi syarat- syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atau terdapat kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Mekanisme pembatalan sertifikat hak atas tanah ada dua jenis. Yaitu pembatalan langsung dan pembatalan tidak langsung. Pembatalan langsung yaitu Pembatalan Hak Karena Cacat Hukum Administratif tanpa melalui proses peradilan. Pembatalan secara langsung ini dapat ditempuh apabila dalam permohonan hak yang bersangkutan terdapat cacat hukum administratif (Pasal 107 PMNA/KBPN No.9/1999) seperti : terjadi kesalahan prosedur, Terjadi kesalahan penerapan peraturan perundangan, terjadi kesalahan subjek hak, terjadi kesalahan Objek hak, terjadi kesalahan perhitungan luas, terjadi kesalahan jenis hak, terdapat tumpang tindih hak atas tanah, terdapat data yuridis atau data fisik yang tidak benar, atau kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif. Pembatalan tidak langsung disebabkan karena adanya cacat administrasi dan putusan pengadilan. Mekanisme pembatalan sertifikat melalui putusan pengadilan harus didaftarkan melalui register pengadilan negeri maupun PTUN (bergantung kesalahannya) dan ketika pokok gugatan sudah dikabulkan, secara tidak langsung maka kepemilikan tanah akan berpindah. Jika menggunakan aspek hukum perdata, maka eksekusi lahan akan dibantu oleh jurusita.
2. Dasar hukum pertimbangan hakim pada putusan pidana No. 222/Pid.B/2016/PN.Smg. Jo 209/Pid/2016/PT.Smg Jo 1412 K/PID/2016

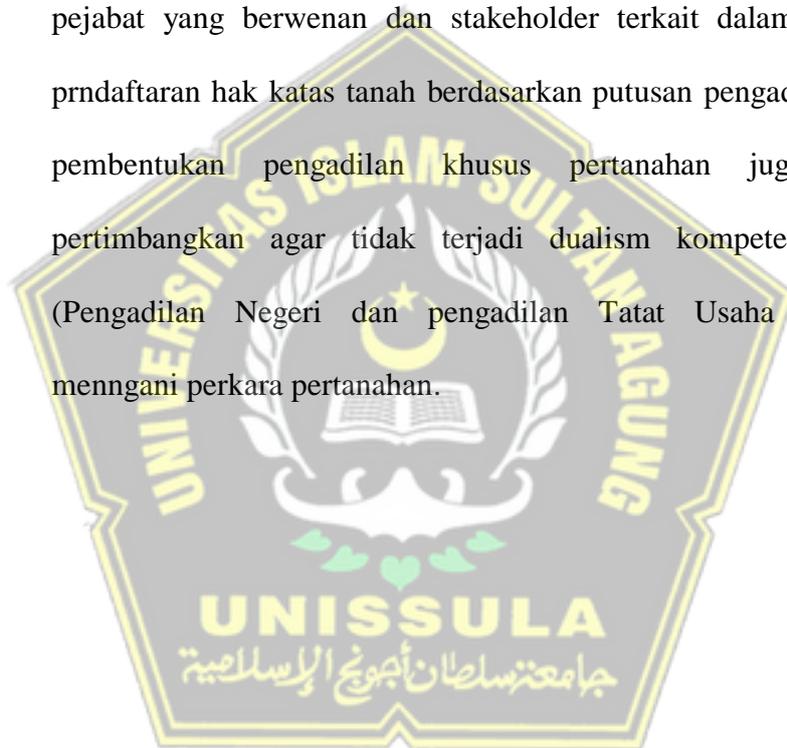
dalam pembatalan Hak Milik Nomor 1362/Jabungan menjelaskan bahwa Jadianan Simbolon terbukti secara hukum melakukan perbuatan pidana dengan memasukkan keterangan palsu pada pembuatan akta otentik. Keterangan palsu yang disampaikan oleh Jadianan Simbolon yang berprofesi sebagai advokat telah diputuskan oleh pengadilan dan memiliki kekuatan hukum tetap. Implikasi hukum dari adanya putusan pengadilan tersebut adalah menyatakan batal demi hukum sertifikat atas nama Jadianan Simbolon dan kepemilikan tanah beserta sertifikatnya kembali kepada Kasmian dalam hal ini diwakili oleh ahli warisnya yaitu Nuning Lestari.

Pejabat Notaris tidak dapat dinyatakan sebagai pelaku (menyuruh melakukan) menurut Pasal 266 ayat (1) KUHP, akan tetapi ia hanyalah “orang yang disuruh melakukan”. Kemudian, berdasarkan pasal 266 ayat (1) KUHP, tindakan subjek (Pelaku) yaitu menyuruh memasukkan suatu keterangan palsu ke dalam suatu akte otentik, sehingga kata ”menyuruh” dalam pasal 266 ayat (1) KUHP ditafsirkan bahwa kehendak itu hanya ada pada si penyuruh (pelaku/subjek), sedangkan pada yang disuruh tidak terdapat kehendak untuk memasukkan keterangan palsu dan seterusnya.

## **B. Saran**

1. Berhati-hati dalam membuat sertifikat tanah dan jangan sampai melanggar ketentuan yang berlaku, apalagi sampai melakukan pemalsuan data dan dokumen.

2. Berhati-hati dalam memberikan tandatangan terhadap dokumen yang tidak jelas peruntukannya karena riskan dan rentan disalahgunakan.
3. Untuk BPN Perlu sinkronisasi peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran hak atas tanah oleh BPN terutama pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan agar tidak terjadi perbedaan sudut pandang sehingga memberikan kepastian hukum bagi pejabat yang berwenang dan stakeholder terkait dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan. Dan Ide pembentukan pengadilan khusus pertanahan juga patut di pertimbangkan agar tidak terjadi dualism kompetensi peradilan (Pengadilan Negeri dan pengadilan Tata Usaha Negara) yang menangani perkara pertanahan.



## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang–Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

### BUKU

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, (Jakarta: Djambatan,2008),hlm.74<sup>1</sup>

Aslan Noor, Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia dari Ajaran Hak Asasi Manusia, (Bandung: Mandar Maju, 2006), hlm. 8

Hasan Basri Nata Menggala Dan Sarjita, Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah, (Jogjakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005). h.27 & 35- 37

Lilik Mulyadi, 2010, Putusan Hakim dalam Hukum Acara Pidana: Teori, Praktik, Teknik Penyusunan dan Permasalahannya, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 120

Lilik Mulyadi, 2010, Seraut Wajah Putusan Hakim dalam Hukum Acara Pidana Indonesia, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm.129

Mujahid A. Latief, 2007, Kebijakan Reformasi Hukum: Suatu Rekomendasi (jilid II), Jakarta: Komisi hukum Nasional RI, hlm. 283

Peter Mahmud Marzuki, 2005, Peneitian Hukum, Cetakan ke-1, Kencana, Jakarta, h. 35.

Sarjipto Rahardjo, 1996, Ilmu Hukum, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 163

Siswanto Sunarso, 2015, Filsafat Hukum Pidana: Konsep, Dimensi, dan Aplikasi, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 264

Sri Mamuji, et. al., Metode Penelitian dan Penulisan Hukum, (Depok: Badan Penerbit. Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005)

Yoelianto Sudayat, "Pembatalan Sertipikat Hak atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (Studi Kasus Putusan No. 298/B/2013/PT-TUN.JKT)," Jurnal Selisik (Vol. 2, No. 4, Desember 2016): 106-107

**Website**

Adil dan Keadilan Menurut Plato, Aristoteles dan Hans Kelsen, melalui <https://alisafaat.wordpress.com> ----- diakses tanggal 10 April 2021

