

**TINJAUAN HUKUM KEKUATAN SERTIPIKAT DALAM  
KAITANNYA DENGAN PEMBATALAN HAK ATAS TANAH**

**(Studi Kasus atas Putusan Pengadilan Negeri Pati**

**Nomor 46/Pdt.G/2002/PN.Pt )**

**TESIS**

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Mencapai Derajat Magister (Strata Dua)**

**Program Studi Magister Ilmu Hukum**



**Diajukan Oleh**

**RR. DIAH PRATIWI KUSUMANINGRUM  
N.I.M. : 2018-02-030**

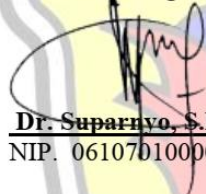
**kepada  
PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS MURIA KUDUS  
2020**

**TESIS**  
**TINJAUAN HUKUM KEKUATAN SERTIPIKAT DALAM KAITANNYA**  
**DENGAN PEMBATALAN HAK ATAS TANAH**  
**(Studi Kasus atas Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor**  
**46/Pdt.G/2002/PN.Pt )**

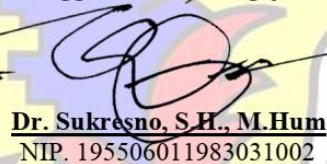
Disusun oleh  
RR. DIAH PRATIWI KUSUMANINGRUM  
2018-02-030

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
pada tanggal 29 Pebruari 2020

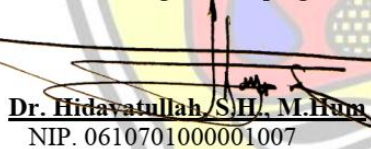
Pembimbing Utama

  
**Dr. Suparno, S.H., M.S**  
NIP. 06107010000001014

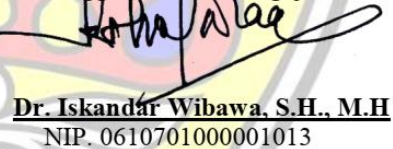
Anggota Dewan Penguji I

  
**Dr. Sukresno, S.H., M.Hum**  
NIP. 195506011983031002

Pembimbing Pendamping

  
**Dr. Hidayatullah, S.H., M.Hum**  
NIP. 06107010000001007

Anggota Dewan Penguji II

  
**Dr. Iskandar Wibawa, S.H., M.H**  
NIP. 06107010000001013

Tesis ini telah diterima sebagai persyaratan  
untuk memperoleh gelar Magister

pada tanggal 29 Januari 2020



**Dr. Hidayatullah, S.H., M.Hum**  
NIP : 06107010000001007  
Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum

## Motto Dan Persembahan

### Motto :

“Takut akan Tuhan senantiasa membuat setiap langkah diberkati”

### Persembahan :

Karya Tesis ini kupersembahkan kepada :

- **Suami dan anakku yang tercinta**  
Terimakasih atas doa dan dukungannya yang luar biasa sehingga dapat menyelesaikan studi dan mencapai keberhasilan di Magister Hukum ini
- **Orangtuaku dan mertuaku yang tercinta**  
Terimakasih atas doa yang tidak pernah putus dipanjatkan untukku dan selalu mendukungku dalam setiap langkahku
- **Kakak adikku tercinta**  
Yang selalu memberiku semangat dan doa
- **Rekan-rekan seperjuangan dalam menempuh pendidikan ini**  
Mas Sutikno, A.PTnh dan Mas Solikin, A.PTnh  
Terimakasih atas solidnya persahabatan ini dan dukungannya selama ini

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Rr. Diah Pratiwi Kusumaningrum

NIM : 2018-02-030

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing.
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena tesis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Perguruan Tinggi ini. Pernyataan ini dapat saya pertanggung jawabkan.

Kudus, 29 Pebruari 2020

Yang membuat pernyataan  
meterai

Rr. Diah Pratiwi Kusumaningrum

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang selalu memberikan karunia dan anugrahNya sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tesis ini sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan jenjang pendidikan Strata Dua (S2) pada Magister Ilmu Hukum Universitas Muria Kudus.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna sehingga diperlukan usaha, kesabaran dan ketabahan didalam penyusunannya. Banyak tantangan yang dihadapi antara lain kemampuan penulis baik dari bahasa, literatur maupun waktu yang tersedia akan tetapi berkat petunjuk dan arahan dari bapak ibu dosen serta pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu sehingga tesis ini dapat penulis selesaikan. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Dr. Suparno, SH, MS selaku Rektor Universitas Muria Kudus sekaligus pembimbing utama.
2. Bapak Dr. Hidayatullah, SH, MHum selaku Kepala Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Muria Kudus sekaligus dosen pembimbing pendamping.
3. Bapak Sudjarno, SH selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.
4. Bapak Marjianto, SH selaku Kepala Seksi HTPT pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.
5. Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan tesis ini.

Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak dan dapat memberikan sumbangsih bagi kemajuan ilmu terutama dalam hal pelayanan publik. Penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun.

Kudus, 29 Pebruari 2020

Penulis,

Rr. Diah Pratiwi Kusumaningrum

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI.....	vi
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	11
C. Keaslian Penelitian.....	12
D. Tujuan Penelitian.....	12
E. Manfaat Penelitian.....	13
F. Metode Penelitian.....	13
1. Pendekatan Masalah .....	15
2. Spesifikasi Penelitian.....	16
3. Jenis Data.....	17
4. Metode Pengumpulan Data.....	18
5. Metode Analisis Data .....	20
G. Sistematika Penulisan .....	20
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Hak-Hak Atas Tanah.....	22
B. Pendaftaran Tanah.....	29
1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	29
2. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	31
3. Sistem Pendaftaran Tanah.....	32
4. Stelsel Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah .....	33

5. Alat Bukti Pendaftaran Tanah .....	37
6. Objek Pendaftaran Tanah .....	41
7. Sertipikat Hak Atas Tanah .....	42
1. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah .....	42
2. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah .....	43
3. Penerbitan Sertipikat Pengganti Hak Atas Tanah .....	43
C. Penyelesaian Sengketa .....	44
1. Penyelesaian Sengketa Melalui Lembaga Peradilan Umum .....	44
2. Sistem Pembuktian Dalam Acara Perdata di Indonesia .....	49
3. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) .....	50
D. Pembatalan Hak Atas Tanah .....	57
1. Pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah .....	57
2. Objek Pembatalan Hak Atas Tanah .....	58
3. Prosedur pembatalan Hak Atas Tanah .....	58
<b>BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Pertimbangan Pengadilan Negeri Pati Sebagai Dasar Keputusan Pembatalan Sertipikat HM Nomor 1456 atas nama Wagijo bin Bodo ....	66
1. Pihak-pihak yang berperkara .....	66
2. Duduk perkara .....	66
3. Pembuktian perkara .....	70
4. Pertimbangan hukum sebagai dasar dan alasan membuat putusan perkara nomor:46/Pdt.G/2002/Pn.t .....	82
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah yang Sertipikat Hak	

Milik atas tanahnya dibatalkan oleh Pengadilan.....90

C. Analisis Hukum.....99

**BAB IV. PENUTUP**

A. Kesimpulan .....112

B. Saran .....113

**DAFTAR PUSTAKA**





## ABSTRAK

Pendaftaran tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bertujuan untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Pada kenyataannya Sertipikat Hak Milik Nomor 1456 atas nama Wagijo bin Bodo melalui gugatan dibatalkan Pengadilan Negeri Pati dengan putusan *inkracht van gewisde* Nomor 46/Pdt.G/2002/PN.Pt oleh penggugat Karmani Cs.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pertimbangan Pengadilan Negeri Pati sebagai dasar keputusan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 1456 atas nama Wagijo bin Bodo dan kekuatan hukum Sertipikat tanah dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pemegangnya. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan pendekatan yuridis normatif dengan data sekunder meliputi bahan data primer, bahan data sekunder dan bahan data tersier sedangkan untuk spesifikasi dan analisis digunakan metode analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri Pati dalam putusan Nomor: 46/Pdt.G/2002/PN.Pt sebagai dasar pembatalan Sertipikat HM Nomor 1456 bahwa objek gugatan berasal sawah bekas norowito Letter C 539 Persil Persil 79 a S-II luas  $\pm 2.532 M^2$  atas nama Paing Girah. Dalam Letter C 539 tidak pernah terjadi hibah pada tahun 1985 kepada Wagijo bin Bodo karena Paing Girah sudah meninggal sebelumnya. Pendaftaran yang menghasilkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1456 atas nama Wagijo bin Bodo karena hibah menjadikan kepemilikan mereka tidak sah secara hukum sehingga Sertipikat tanah harus dibatalkan. Akibat lebih lanjut bahwa sawah bekas norowito harus dikembalikan kepada Paing Girah atau ahli warisnya yaitu Karmani Cs. Akibat putusan tersebut, Sertipikat Nomor 1456 tidak lagi otentik dan bukan sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini karena Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah dengan publikasi negatif (Pasal 19 UUPA). Jadi Sertipikat tanah ter degradasi menjadi surat biasa, sehingga jika digunakan alat bukti harus ditambah dengan satu alat bukti lain. Konsekuensi berikutnya pihak penggugat (Karmani Cs) harus mengajukan permohonan pembatalan hak atas tanah dan Sertipikat Nomor 1456 kepada Kepala BPN-RI dengan menggunakan tata cara PMNA/KaBPN Nomor 9 Tahun 1999 jo. PKaBPN Nomor 3 Tahun 2011. Atas permohonan tersebut Kepala BPN-RI melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 46/Pdt.G/2002/PN.Pt. yang *inkracht van gewisde* dengan menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah dan Sertipikatnya.

Kata kunci: Sertipikat, pembatalan, alat bukti.

## ABSTRACT

Land registration pursuant to Article 3 of Government Regulation No. 24 of 1997 are to give rule of law to the right owner to the land and protection to rights holders. In fact Certificate of Property Rights No. 1456 on behalf Wagijo bin Bodo was canceled by Pati District Court with fixed verdict No. 46 / Pdt.G / 2002 / PN.Pt by the plaintiff Karmani Cs.

The purpose of this was to determine the consideration of the Pati District Court as the basis of the decision to cancel the Certificate of Ownership Number 1456 on behalf of Wagijo bin Bodo and the legal power of the land certificate in providing legal protection to its holders. This study uses a normative juridical approach with sequential data including primary data material, secondary data material and tertiary data material while for specifications and analysis qualitative method is used.

The results showed that the consideration of Pati District Court in ruling No. 46 / Pdt.G / 2002 / PN.Pt as the basis for cancellation of the Certificate property No. 1456 that the object of a lawsuit from former rice paddies norowito Letter C 539 Persil Persil 79 a S-II area of  $\pm$  2,532 M2 on behalf Paing Girah. In the Letter C 539 never happened grant to Wagijo bin Bodo in 1985 because Paing Girah had passed away earlier. Registration that produce Certificate Properties No. 1456 on behalf Wagijo bin Bodo for grants to make their holdings are not legally valid so that the land certificate must be canceled. As a further result of that the fields should be returned to Paing Girah or their heirs are Karmani and families. As a result of this decision, Certificate No. 1456 was no longer authentic and not as a means of proof is strong, it is because Indonesia adheres to a land registration system with negative publicity (Article 19 UUPA). So degraded land certificates into ordinary mail, so if the use of evidence must be coupled with the other evidence. The ensuing consequences plaintiff (Karmani and families) shall apply for the cancellation of land rights and the certificate No. 1456 to the Head of BPN-RI using the procedure PMNA / KaBPN No. 9 of 1999 conjunction PKaBPN No. 3 of 2011. On the request of the Head of BPN-RI implement Pati District Court Decision No. 46 / Pdt.G / 2002 / PN.Pt. which fixed verdict with issue a decision on cancellation of land rights and certificate.

Keywords: certificates, cancellation, evidence.