



**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENOLAKAN KANTOR
PERTANAHAN UNTUK MEMBATALKAN SERTIPIKAT KARENA
MELAKSANAKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH
BERKEKUATAN HUKUM YANG TETAP**

Bayu Krisna Murti*, Ana Silviana, Marjo
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail : bayukrisna890@gmail.com

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui penolakan Kantor Pertanahan untuk membatalkan sertipikat yang batal demi hukum berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dan mengetahui proses pelaksanaan pembatalan Sertifikat yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Alasan penolakan Kantor Pertanahan menolak melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap untuk membatalkan sertipikat hak atas tanah adalah mengenai obyek tanah yang masih menjadi obyek dalam pengadilan.

Kata kunci : penolakan pembatalan, sertipikat, kantor pertanahan, putusan pengadilan

Abstract

The purpose of this research is to find the land offices to cancel the proportion of certificates void by law based on judicial decisions with permanent legal power, and know the implementation of the cancellation of certificates have been legal power who remain. The reason for rejecting the land office declined executes which the court has already a permanent legal to cancel certificates land rights is about objects land is still the object in court.

Keyword : refusal the cancelation of, certificates, the land office, judicial decision

I. PENDAHULUAN

Ketertarikan manusia yang besar terhadap tanah, baik untuk kebutuhan tempat pemukiman maupun sebagai sumber mata pencaharian, namun persediaan tanah sangat terbatas baik jumlah ini. Sehingga tanah merupakan sarana dan kebutuhan yang amat penting bagi kehidupan manusia.

Kebutuhan tanah yang demikian memegang peranan penting baik dalam kehidupan manusia maupun dalam dinamika pembangunan. Maka masalah pertanahan di Indonesia merupakan puncak gunung es dari berbagai masalah agraria yang menjadi sejarah sejak

maupun luasnya tetap dan tidak bertambah dalam segala dimensi kebutuhan manusia. Kebutuhan tanah tidak hanya dikenal pada masa sekarang tetapi sejak manusia diciptakan oleh Allah SWT, dan ditempatkan di bumi zaman Kolonial Belanda dan tidak terselesaikan secara mendasar selama 66 tahun Indonesia merdeka. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dijelaskan bahwa bumi

air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka semakin diperlukan adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas kepemilikan tanah. Jaminan kepastian hukum dalam penguasaan tanah juga perlu ditingkatkan antara lain dengan mempercepat dan meningkatkan ketelitian dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dengan surat tanda bukti hak berupa sertipikat tanah yang lebih dikukuhkan kekuatan pembuktiannya.

Penerbitan suatu sertipikat tanah disuatu Negara berkaitan dengan sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh negara yang bersangkutan. Jika dilihat dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, ditegaskan bahwa surat tanda bukti hak atau sertipikat tanah yang diterbitkan tersebut berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan sesuai dengan sistem negatif yang dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia, maka berarti sertipikat tanah yang diterbitkan itu bukanlah alat bukti yang mutlak yang tidak bisa diganggu gugat, artinya sertipikat tanah tersebut bisa dicabut atau dibatalkan.¹

Penyelesaian sengketa pertanahan dapat berakibat pada pembatalan hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 104 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 (PMNA/KABPN Nomor 9 Tahun 1999). Pada penulisan hukum ini membahas tentang penolakan Kantor Pertanahan melaksanakan putusan pengadilan untuk pembatalan sertipikat. Kasus ini bermula dari pernikahan dari Dra. Oetami Komala dan Dra. Sugiharsadi Winoto yang sebelum menikah telah membuat perjanjian kawin bahwa tidak ada persekutuan harta kekayaan di hadapan Notaris Kahirman Gondodiwirjo. Dalam perkawinan tersebut di karuniai 2 orang anak yang bernama Korina Widiasari Winoto dan Aifi Indrastuty Winoto.

Setelah beberapa tahun Ny. Oetami Komala meninggal dan meninggalkan harta berupa sebidang tanah dan rumah yang berdiri hak milik No. 31 dengan luas 462 M2 di jalan Kapten Piere Tendean No. 23A Semarang dan tanah hak milik No. 32 luas 63 m2 di karangtengah sekarang sekayu di jalan Kapten Piere Tendean No. 23A Semarang untuk selanjutnya kedua tanah tersebut disebut sebagai obyek sengketa.

Setelah meninggalnya Oetami suaminya Sugiharsadi menikah lagi dengan Anita Kusumawati yang kemudian di anugrahi seorang anak laki-laki yang bernama Fransiskus Hapsak Anugerah.

Berdasarkan hukum yang berlaku bahwa yang berhak mendapat warisan kedua tanah tersebut adalah Aifi dan Korina karena ahli waris dari Oetami tetapi pada 24 Agustus

¹ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, cet. 1, Edisi kedua, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 75.

1999 telah keluar akta keterangan hak waris yang dibuat oleh Ny.Elly Ninaningsih, SH bahwa menurut hukum yang berhak harta peninggalan Ny. Oetami adalah kedua anaknya dan suaminya yang masing-masing memperoleh sepertiga bagian perlu diketahui bahwa keluarnya akta tersebut adalah kemauan dari Sugiharsadi saja tidak ada kesepakatan dari pewaris yang berarti akta hak waris tersebut tidak sah.

Pada tanggal 14 maret 2005 Aifi menggugat Winoto, Anita, Hapsak, Korina dan Elly dengan dasar gugatan penyimpangan perjanjian perkawinan oleh Winoto yang pada putusan No. 189/pdt/2005/PT.Smg yang berisi Winoto, Anita Kusumawati dan Fransiskus Hapsak Anugerah dinyatakan tidak berhak atas tanah dan rumah di jalan Piere Tendean 23A Semarang, kasus ini berlanjut sampai dengan kasasi bahkan Peninjauan Kembali dimana putusan terakhir berisi Eksekusi pembagian tanah dan rumah di jalan Piere Tendean 23A Semarang menjadi 2 bagian yang sama luasnya kemudian oleh PN setengah bagian sebelah barat diserahkan kepada Aifi.

Dalam kasus ini Kantor Pertanahan Semarang menolak melaksanakan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum yang tetap maka diangkatlah judul penulisan hukum ini dengan judul : "Tinjauan yuridis terhadap penolakan Kantor Pertanahan untuk membatalkan sertipikat karena melaksanakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap"

A. Rumusan Masalah

1. Mengapa Kantor Pertanahan menolak untuk membatalkan sertipikat yang batal demi hukum berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap?
2. Bagaimanakah proses pelaksanaan pembatalan Sertipikat yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap?

B. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisa alasan Kantor Pertanahan menolak melaksanakan pembatalan sertifikat hak atas tanah yang batal demi hukum berdasarkan keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis proses pelaksanaan pembatalan sertipikat yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

II. METODE PENELITIAN

Suatu penelitian hukum memerlukan adanya suatu metode penelitian agar penelitian tersebut mendapatkan data yang akurat serta memperoleh hasil yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Penelitian pada hakekatnya mengungkapkan sesuatu secara sistematis, metodologis, dan konsisten sehingga sudah semestinya hasil dari penelitian dapat dipertanggungjawabkan.²

Metode pada dasarnya dapat diartikan sebagai cara kerja yang

² Soejono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: CV.Rajawali, 1985), halaman 1

bersistem untuk memudahkan pelaksanaan suatu kegiatan guna mencapai tujuan yang ditentukan.³

A. Metode Pendekatan

Pendekatan Masalah Pembahasan dalam penulisan hukum ini, penulis melakukan pendekatan secara yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif ialah yang mengkaji hukum tertulis dari berbagai aspek yaitu teori, sejarah, filosofi, struktur dan komposisi, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang.⁴

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deksriptif analitis yaitu menggambarkan keadaan dari objek yang diteliti dan sejumlah faktor-faktor yang mempengaruhi data yang diperoleh itu dikumpulkan, disusun, dijelaskan kemudian dianalisis. Penelitian deksriptif adalah penelitian yang bertujuan melukiskan tentang suatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu.⁵

Dalam penelitian ini penulis akan melaksanakan studi kepustakaan mengenai peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku, kemudian dikaitkan dengan teori-teori hukum yang berhubungan dengan penolakan kantor pertanahan melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap untuk membatalkan sertipikat hak atas tanah dan studi langsung dilapangan yaitu ke Kantor

Pertanahan Kota Semarang untuk kemudian dianalisa berdasarkan data yang berkaitan dengan permasalahan diatas, sehingga dapat diambil kesimpulan.

C. Pengumpulan Data

Jenis data dilihat dari sumbernya data yang diperoleh langsung dari lapangan dan data yang diperoleh dari bahan pustaka. Dalam penulisan hukum ini penulis menggunakan dua data yaitu:

a. Data Primer

Data Primer adalah sumber data yang di peroleh dari hasil studi lapangan dengan cara wawancara dan kunjungan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang. Semua akan di peroleh dengan cara wawancara dengan responden yang berhubungan dengan langsung dengan masalah penulisan hukum ini.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh secara tak langsung dari studi kepustakaan juga literatur-literatur yang mendukung dengan permasalahan yang ada dalam skripsi ini. Jenis data sekunder dalam skripsi ini terdiri dari :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas.⁶ Dalam penelitian ini, penulis menggunakan bahan hukum primer yaitu :

a. Undang-Undang Dasar Negara Republik

³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Media Group, 2006),halaman 38

⁴ Abdul Kadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Citra Aditya Bakti.Bandung hlm.155

⁵ Roni Hanitjo Soemitro, *Op.cit*, hlmn 35

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Peneitian Hukum*, Kencana, Jakarta, h. 141.

- Indonesia Tahun 1945 amandemen keempat
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata / Burgerlijk Wetboek
 - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - d. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional
 - e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
 - f. 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
 - g. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2006 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
 - h. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2006 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan
 - i. Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan
 - j. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
2. Bahan Hukum Sekunder
- Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer.⁷ Bahan sekunder adalah bahan pustaka yang berisikan informasi tentang bahan primer. Bahan hukum sekunder anatara lain mencakup buku-buku yang ada hubungannya dengan hal-hal yang dibahas dalam penelitian ini, yang membantu dan mengarahkan penulis dalam proses kerangka berfikir.
3. Bahan Hukum Tersier

⁷ *Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum penunjang yang memberikan penjelasan secara rinci dari bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum ini meliputi Kamus dan Ensiklopedia.

D. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang akan digunakan sebagai sumber di dalam penelitian ini dengan mengidentifikasi permasalahan yang ada. Sehubungan dengan jenis penelitian maka data sekunder dikaitkan dengan data primer. Data primer diperoleh melalui penelitian yang telah dilakukan sebelumnya oleh penulis di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.

E. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Analisis data dilakukan secara kualitatif, kompreherensif, dan lengkap. Analisis data artinya menguraikan data secara bermutu dalam kalimat yang teratur, runtun logis, tidak timpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis. Kompreherensif artinya analisis data secara mendalam dari berbagai aspek sesuai dengan lingkup penelitian. Lengkap artinya tidak ada bagian yang terlupakan, semuanya sudah masuk dalam analisis

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Alasan Kantor Pertanahan Menolak Mwlaksanakan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah yang Batal Demi Hukum Berdasarkan Keputusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum yang Tetap

1. Latar Belakang Kasus

Kasus ini bermula adanya pernikahan antara Dra. Oetami Komala dan Sugiharsadi Winoto. Buah hasil dari pernikahan mereka dikaruniai dua orang anak yang bernama Korina Widiarsari Winoto dan Aifi Indrastuty Winoto. Sebelum menikah Oetami Komala dengan Sugiharsadi telah membuat akta perjanjian kawin No. 31 tanggal 20 Juli 1964, yang dibuat di hadapan Kahirman Gondodiwirjo notaris di Semarang, dimana dalam Pasal 1 disebutkan bahwa ‘antara para calon suami dan istri tidak ada persekutuan harta kekayaan (*gemeenschap van winst en verlies*), maupun [ersekutuan hasil dan pendapatan (*gemeenschap van vruchten en inkomsten*).

Selama perkawinan Dra. Oetami Komala dengan suaminya telah mempunyai harta berupa barang-barang bergerak dan tidak bergerak. Adapun barang tidak bergerak yang ditinggalkan adalah sebidang Hak Milik No. 32 luasnya kurang lebih 63 M2 di Jalan Kapten Tendean No. 23A Semarang dan sebidang tanah dan rumah yang berdiri di atasnya Hak Milik No. 31 luasnya kurang lebih 462 M2,

setempat sekarang dikenal dengan Jl. Kapten Piere Tendean No. 23A Semarang, sesuai sertipikat tanda bukti hak yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Kotapraja Semarang tertanggal 22 Agustus 1970 tertulis atas nama Dra. Oetami Komala.

Pada tanggal 8 April 1975 Dra. Oetami Komala meninggal dunia, dengan meninggalkan harta peninggalan yang disebut di atas dan harta peninggalan tersebut dimasukan pada Balai Harta Peninggalan Semarang tertanggal 9 Oktober 1975, hal ini dilakukan karena anaknya masih anak-anak(belum dewasa).

Setelah Oetami meninggal, suaminya Sugiharsadi menikah lagi dengan seorang wanita bernama Anita Kusumawati dan dari hasil perkawinan dianugerahi seorang anak laki-laki bernama Fransiskus Hapsak Anugerah.

Pada tanggal 24 Agustus 1999 keluar akta keterangan hak waris Nomor 46/VIII/1999 yang dibuat oleh Elly Ninaningsih, SH. Notaris di Semarang, yang mana akta tersebut menerangkan bahwa menurut hukum yang berhak atas harta warisan dari Oetami Komala adalah Aifi, Korina dan Sugiharsadi serta masing-masing mendapat satu pertiga bagian. Keluarnya akta ini adalah keinginan dari Sugiharsadi sendiri dan

sebelumnya belum ada kesepakatan serta dibuat tanpa sepengetahuan kedua anaknya yang berasal dari Oetami Komala yang seharusnya menjadi ahli waris yang sebenarnya.

Akta waris nomor 46/VIII/1999 yang di buat oleh suaminya Oetami di notaris Elly Indrastuty tidak dapat dibenarkan karena menurut Pasal 1338 KUHPerdara disebutkan 'semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik'.

Aifi disuruh menerima uang sebesar 175 juta oleh ibu tirinya dan kakaknya sebagai ganti rugi pelepasan hak waris atas objek sengketa. Aifi kemudian menempati rumah di Jl. KH. Wahid Hasyim No. 126 Semarang, Namun kemudian Aifi justru disuruh kos oleh kakaknya sehingga tidak jadi menempati rumah tersebut. Uang yang diterima oleh Aifi sebesar 175 juta tersebut jauh dari harga umum objek sengketa (rumah dan tanah di Jalan Kapten Piere Tendean No 23A Semarang) yang sekarang ditaksir kurang lebih senilai 1 miliar rupiah dan juga dibawah NJOP (nilai jual objek pajak)

yang tertera dalam PBB tahun 1999 seharga kurang lebih 600 juta rupiah, hal tersebut jelas sangat merugikan Aifi.

Akta keterangan waris Nomor 46/VIII/1999 tanggal 24 Agustus 1999 dibuat secara bersamaan dengan akta pemisahan dan pembagian No. 322/I/S.teng/IX/1999 tanggal 23 eptember 1999, akta pembagian dan pemisahan No. 323/I/S.teng/IX/1999 tanggal 23 september 1999, akta pembagian dan pemisahan No. 65 tanggal 23 September 1999. Berdasarkan fakta-fakta tersebut terlihat bahwa akta keterangan waris Nomor 46/VIII/1999 tanggal 24 Agustus 1999 dibuat dengan proses rekayasa oleh Winoto, Anita, dan Fransiskus.

Menurut keterangan Kantor Pertanahan Kota Semarang bagian pengecekan data, menyatakan objek sengketa telah dijual oleh Winoto kepada anaknya yang bernama Fransiskus, maka menurut hukum yang berlaku jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum, karena objek sengketa merupakan harta peninggalan milik Alm. Oetami Komala, disamping itu jual beli objek tersebut dilakukan oleh orang yang bukan sebagai pemilik atau tidak mempunyai hak waris atas objek sengketa. Karena jual beli tidak sah maka proses pengajuan balik nama atas nama Fransiskus dinyatakan batal demi hukum.

2. Penyelesaian Kasus

Pada tanggal 31 Oktober 2013 muncul Berita Acara Eksekusi No. 29/Pdt.Eks/2013/PN.Smg dengan para tereksekusi yaitu Anita Kusumawati, Korina Widiyasi dan Fransiskus Hapsak Anugerah. Eksekusi itu dilakukan untuk pembagian tanah dan rumah di Jalan Kapten Piere Tendean No. 23A Semarang menjadi dua bagian dan penarikan sertipikat Hak Milik No 31 dan 32.

3. Pelaksanaan Eksekusi dan Pembatalan Sertipikat

Asas Res Judicata Pro Veritate Habetur yang artinya putusan hakim yang telah berkekuatan hukum yang tetap pasti harus dianggap benar. Putusan yang telah berkekuatan hukum yang tetap wajib di taati dan dilaksanakan oleh semua warganegara termasuk aparaturnya penegak hukum.

Menurut Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi No. 29/Pdt.Eks/2013/PN.Smg tanggal 31 Oktober 2013 yaitu tentang pembagian tanah dan rumah di Jalan Kapten Piere Tendean No. 23A Semarang menjadi dua bagian dan penarikan sertipikat Hak Milik No 31 dan 32 telah terkesekusi dengan bantuan Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Hasil pelaksanaan eksekusi yaitu membagi tanah dan rumah di Jalan Kapten Piere Tendean No. 23A Semarang menjadi 2 (dua) bagian yang sama luasnya kemudian oleh Pengadilan Negeri Semarang setengah bagian sebelah barat

diberikan kepada Aifi Indrastuty.

Mengenai penarikan sertifikat Hak Milik No. 31 dan 32 Kelurahan Karangtengah juga sudah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Semarang bersama dengan Polrestabes Semarang, namun saat itu para tereksekusi tidak mau menyerahkan dan mengatakan tidak ada, lalu Pengadilan Negeri Semarang dan Polrestabes Semarang sudah mencari diseluruh rumah di Jalan Kapten Piere Tendean No. 23A Semarang juga tidak ditemukan. Dalam pembagian tanah dan rumah di Jalan Kapten Piere Tendean No. 23A Semarang, Kantor Pertanahan juga sudah diminta untuk membatalkan sertifikat Hak milik No. 31 dan 32 Kelurahan Karangtengah tetapi Kantor Pertanahan menolak untuk membatalkan sertifikat yang batal demi hukum karena putusan pengadilan tersebut.

Kegiatan penguasaan sertifikat dan tidak mau menyerahkan sertifikat menurut Kantor Pertanahan hal ini sudah dapat dikatakan penggelapan. Dalam hal penggelapan tersebut Aifi sudah melaporkan penggelapan yang dilakukan oleh Winoto ke Kantor Polisi untuk dilakukan proses pemeriksaan kepada Winoto.

4. Ketentuan Hukum terhadap Penolakan Kantor Pertanahan Melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah Berkekuatan Hukum yang Tetap untuk Membatalkan Sertipikat

Suatu putusan yang sudah berkekuatan hukum yang tetap wajib ditaati dan dilaksanakan oleh semua warga negara termasuk aparaturnya penegak hal ini dikuatkan dengan adanya asas *Res Judicate Pro Veritate Habetur* yang artinya putusan hakim yang telah berkekuatan hukum yang tetap harus dianggap benar tetapi dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Semarang menolak untuk melaksanakan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum yang tetap.

Dalam Amar putusan No. 22K/Pdt/2012 sudah berkekuatan hukum yang tetap dimana Badan Pertanahan harus melaksanakan putusan untuk membatalkan sertifikat HM No. 31 dan 32 Kelurahan KarangTengah sekarang Sekayu yang atas nama Fransiskus Hapsak menjadi Aifi dan Korina tetapi Kantor pertanahan Kota Semarang tidak mau melaksanakan putusan tersebut karena obyek perkara tersebut masih menjadi obyek perkara pengadilan lain, sengketanya adalah pihak penggugat (Antonius Sugiharsadi Winoto) menjadi tersangka dalam kasus penggelapan sertifikat Hak Milik No 31 dan 32 yang

berupa tanah dan bangunan di Jalan Kapten Tendean No. 23A Kota Semarang dan jika dilakukan pembatalan akan diawatirkan terjadi putusan lain yang berbeda.⁸

Obyek perkara menjadi obyek perkara pengadilan lain yang dimaksud adalah obyek dari perkara tersebut masih digunakan dalam proses pemeriksaan atau menjadi obyek sengketa di Pengadilan yang mengadili Sugiharsadi Winoto dalam hal penggelapan sertifikat Hak Milik No. 31 dan 32 Kelurahan Karangtengah. Sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 45 Ayat (1) point E yang berbunyi ‘tanah yang bersangkutan menjadi obyek sengketa di pengadilan’⁹

Mengenai penolakan Kantor Pertanahan juga di atur dalam PMNA No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dimana peraturan ini sekaligus mencabut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 Tahun 2011, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional dan ketentuan lain yang bertentangan dengan peraturan Menteri ini dinyatakan dicabut. Pada PMNA No. 11 Tahun 2016 berisi tentang penolakan Badan Pertanahan

melaksanakan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap diatur dalam Pasal 58, Sesuai dengan Pasal 58, Ayat (1), Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya. Dan alasan yang sah yang dimaksud pada ayat (1), antara lain:

- a. terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
- b. terhadap obyek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya;
- c. alasan lain yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sesuai dengan uraian kasus di atas dapat terdapat dua alasan yang paling mendasar Kantor Pertanahan untuk menolak membatalkan sertifikat yaitu mengenai obyek sengketa yang masih dijadikan obyek sengketa perkara lain dan putusan pengadilan yang tidak menyebutkan untuk membatalkan sertifikat melainkan membagi rumah dan tanah di Jl. Kapten Piere Tendean No. 23A menjadi dua bagian.

⁸ Aris w, wawancara, tanggal 25 mei 2016, Kepala Supseksi Perkara Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Semarang.

⁹ Aris w, wawancara, tanggal 25 mei 2016, Kepala Supseksi Perkara Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Semarang.

B. Proses Pembatalan Sertipikat Yang Sudah Berkekuatan Hukum Yang Tetap

Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang didasarkan putusan pengadilan adalah putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap mempunyai makna bahwa terhadap suatu putusan pengadilan telah tidak ada upaya hukum lagi atau upaya hukum masih tersedia, namun para pihak yang berperkara tidak menggunakan upaya hukum tersebut dan telah lewat tenggang waktu sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Terdapatnya putusan Pengadilan yang menyebabkan batalnya suatu Sertipikat Hak Milik Atas Tanah, tidak serta merta Sertipikat Hak Milik tersebut menjadi batal, melainkan pembatalan tersebut harus dilakukan oleh instansi pemerintah yang memiliki wewenang untuk melakukan pembatalan terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah dan harus didasarkan atas permohonan dari pihak yang berkepentingan. Hal ini dapat dilihat dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 350 K/Sip/1968 tanggal 3 Mei 1969 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 716 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973, yang menyatakan bahwa: “Pengeluaran/pencabutan dan pembatalan surat sertipikat adalah semata-mata wewenang dari Kantor Pendaftaran Tanah dan

Pengawas Pendaftaran Tanah, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri”¹⁰. Ini berarti bahwa yang berwenang membatalkan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah adalah instansi pemerintah yang mempunyai wewenang atas permohonan pihak yang berkepentingan atau pihak yang dimenangkan yang berdasarkan pada Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tersebut.

Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah sebagai pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap didasarkan atas permohonan dari pihak yang berkepentingan¹¹, sebagaimana yang diatur dalam pasal 124 ayat (1) PMA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan yakni: “keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan” dan Pasal 50 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016, yang menetapkan bahwa: “Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau

¹⁰ Adrian Sutedi (1), *Op. cit*, h. 12

¹¹ Aris w, wawancara, tanggal 25 mei 2016, Kepala Supseksi Perkara Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Semarang.

pembatalan penetapan tanah terlantar dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan setempat. Surat permohonan yang dimaksud yaitu sesuai dengan Pasal 50 Ayat (4) yaitu :

- a. fotokopi identitas pemohon atau fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan;
- b. salinan resmi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dilegalisir pejabat berwenang;
- c. surat keterangan dari pejabat berwenang di lingkungan pengadilan yang menerangkan bahwa putusan dimaksud telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- d. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi, dalam hal putusan Perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi; dan/atau
- e. surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan, apabila diperlukan dapat dipersyaratkan oleh Kabid atau Direktur yang bertanggungjawab menangani Perkara pada Dirjen.

Dalam melakukan pengajuan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas tanah, tindakan Badan Pertanahan Nasional dalam rangka melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yaitu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 49, yang menetapkan :

(1) Pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

(2) Amar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar antara lain:

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

Selanjutnya permohonan diterima kemudia di proses sesuai dengan Pasal 51 sampai dengan 56 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016, Pasal 51 bahwa setelah permohonan

diterima, pejabat yang bertanggung jawab menangani Sengketa, Konflik dan Perkara melakukan penelitian berkas permohonan. Dalam hal berkas permohonan telah memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (4), maka pejabat yang bertanggung jawab menangani Sengketa, Konflik dan Perkara melanjutkan proses penanganan permohonan. Dalam hal berkas permohonan tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (4), maka petugas mengembalikan berkas permohonan kepada pemohon dengan memberitahukan kekuranglengkapan berkas permohonan secara tertulis.

Berdasarkan hasil penelitian berkas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1), dilakukan analisis putusan pengadilan. Dalam hal terdapat kekurangan data, maka pejabat yang bertanggung jawab menangani Sengketa, Konflik dan Perkara melakukan pengumpulan data. Kegiatan pengumpulan data, analisis dan pemeriksaan lapangan ini dilakukan dengan cara langsung datang ke objek sengketa dan mencari tahu kebenaran tentang objek sengketa seperti bertanya kepada Kepala Kelurahan, Bapak RT, dan tetangga terdekat.¹²

Menurut Pasal 53, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan hasil analisis

putusan pengadilan disertai data pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52, kepada: Kepala Kantor Wilayah BPN, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/pengakuan, pembatalan hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; atau Menteri, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/pengakuan, pembatalan hak atas tanah, atau penetapan tanah terlantar yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri. Hasil analisis putusan pengadilan disampaikan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN disertai data terkait.

Setelah menerima hasil analisis putusan pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri memerintahkan pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara untuk melakukan: melakukan pengkajian dan pemeriksaan lapangan; melakukan paparan, apabila diperlukan; dan menyusun dan menyampaikan Laporan Penyelesaian Perkara.

Kegiatan pengumpulan data, analisis, pengkajian dan pemeriksaan lapangan, paparan, penyusunan laporan, penerbitan keputusan penyelesaian, dan pelaksanaan keputusan dalam rangka penyelesaian Sengketa dan Konflik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, Pasal 11, Pasal 16 sampai dengan

¹² Aris w, wawancara, tanggal 25 mei 2016, Kepala Supseksi Perkara Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Pasal 25, Pasal 27 sampai dengan Pasal 31, berlaku secara mutatis mutandis terhadap pengumpulan data, analisis dan penyampaian, pengkajian dan pemeriksaan lapangan, paparan, penyusunan laporan, penerbitan keputusan penyelesaian, dan pelaksanaan keputusan dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan.

Menurut Pasal 56 dalam hal pelaksanaan putusan pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan. Kewenangan pembatalan sebagaimana dimaksud meliputi:

- a. Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal keputusan konversi/penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan;
- b. Kepala Kantor Wilayah BPN, dalam hal keputusan konversi/penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN;
- c. Menteri dalam hal keputusan pemberian hak, keputusan pembatalan hak, keputusan penetapan tanah terlantar yang diterbitkan oleh Menteri.

Penerbitan keputusan pembatalan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah BPN sebagaimana dimaksud pada pasal 56 ayat (2) huruf a dan huruf b, dilakukan atas nama

Menteri dan dilaporkan kepada Menteri dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak keputusan pembatalan diterbitkan.

Setelah dilakukan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yaitu berupa penerbitan Keputusan Pembatalan, maka dilakukan pencatatan pada Buku Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan setelah diterima salinan Keputusan tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah tersebut, hal ini dapat dilihat dari Pasal 55 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran yang menentukan bahwa "Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh Keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1)". Selanjutnya dalam Pasal 125 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa: "Pendaftaran pencatatan hapusnya suatu hak atas tanah atau Hak Pengelolaan atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berdasarkan putusan Pengadilan dilaksanakan oleh Kepala

Kantor Pertanahan setelah diterimanya salinan keputusan mengenai hapusnya hak bersangkutan dari Menteri atau pejabat yang ditunjuk”.

Berdasarkan uraian di atas Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan, dimana permohonan tersebut diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kantor Pertanahan, hal ini sesuai ketentuan yang berlaku yaitu sesuai dengan pasal 124 ayat (1) PMA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan yakni: ‘keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan’ dan Pasal 50 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016, yang menetapkan bahwa: “Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan setempat.

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari keseluruhan uraian pada pembahasan terhadap 2 (dua) masalah sebagaimana yang dirumuskan dalam Bab I dapat ditarik simpulan, yaitu :

1. Alasan kantor pertanahan menolak melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap untuk membatalkan sertipikat hak atas tanah, sesuai dengan kasus putusan Pengadilan Negeri Nomor 306/Pdt.G/PN.Smg, putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 334/Pdt/2014/PT.Smg, dan putusan Mahkamah Agung Nomor 22K/Pdt/2012 yang menyebutkan bahwa tidak ada kata untuk membatalkan sertipikat tetapi membagi tanah yang ada di Jalan Kapten Piere Tendean N0. 23A Semarang menjadi 2 (dua) dan menyatakan bahwa sertipikat yang sudah dibalik nama atas nama Farnsiskus Hapsak Anugerah batal demi hukum, selain itu merujuk alasan kantor pertanahan menolak melakukan pembatalan hak atas tanah tersebut adalah sesuai dengan ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 45 Ayat (1) point E, dan Pasal 58 Ayat (1) dan Pasal 58 Ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwa obyek sengketa masih berada dalam sengketa lain hal ini dikarenakan obyek tersebut masih digunakan dalam kasus atau sengketa di pengadilan,

dan sengketanya adalah penggelapan yang dilakukan Antonius Sugiharsadi Winoto (penggugat) terhadap objek sengketa.

2. Proses pelaksanaan pembatalan sertipikat hak atas tanah sebagai pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap adalah dilakukan oleh instansi pemerintah yang berwenang. Pembatalan sertipikat hak atas tanah diatur dalam PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016. Dalam permohonan pembatalan sertipikat hak milik atas tanah harus dilakukan oleh pihak yang berkepentingan walaupun pengadilan sudah memutuskan untuk membatalkan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka peneliti dapat memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Kepada Kantor Pertanahan Kantor Pertanahan harus melaksanakan putusan pengadilan yang sudah *in kracht* atau sudah berkekuatan hukum yang tetap karena jika sudah berkekuatan hukum yang tetap berarti sudah menjadi suatu perintah atau kewajiban yang harus di jalankan oleh Kantor Pertanahan.
2. Kepada Pihak yang ditolak mengajukan pembatalan Sebaiknya pihak yang

mengajukan pembatalan sertipikat dalam hal ini Aifi harus bersabar dahulu, menunggu sampai objek dari sengketa sudah tidak menjadi objek sengketa lagi dalam pengadilan supaya Aifi dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk membatalkan sertipikat tersebut. Dilakukannya pengajuan gugatan untuk membatalkan sertipikat karena pada keputusan pengadilan yang sebelumnya tidak ada kata untuk membatalkan sertipikat melainkan membagi dua

3. Kepada pembuat undang-undang Perlu adanya penambahan pengaturan terhadap Pasal 45 ayat (1) point E PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 58 PMNA No. 11 Tahun 2011 yang berisi bahwa pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap wajib dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya yaitu terhadap objek putusan terdapat dalam sengketa pengadilan, penambahannya yaitu pengaturan mengenai pelaksanaan eksekusi kembali jika objek sudah tidak dalam sengketa pengadilan.



V. DAFTAR PUSTAKA

Penelitian Hukum dan Yurimetri, Jakarta, Ghalia Indonesia

Aris w, wawancara, tanggal 25 mei 2016, Kepala Supseksi Perkara Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Effendie, Bachtiar, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaanya*, cet. 1, Edisi kedua, (Bandung: Alumni), Hal. 75

Soekanto, Soejono dan Sri Mamudji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: CV.Rajawali).

Marzuki, Peter Mahmud, 2006, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Media Group).

Muhammad, Abdul Kadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Citra Aditya Bakti. Bandung.

Soemitro, Ronny Hanintjo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia.

Sutedi, Adrian, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Cipta Jaya).