

**PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK BERDASARKAN PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI DI KABUPATEN TANAH DATAR**

TESIS

*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan*



Oleh:

INTAN MARISKA ARETRA
NIM: 2120122018

KOMISI PEMBIMBING

Prof. Dr. Zefrizal Nurdin, S.H., M.H

Pembimbing I

Dr. Anton Rosari, M.H

Pembimbing II

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG**

2023

PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DI KABUPATEN TANAH DATAR

*Intan Mariska Aretra, 2120122018, Magister Kenotariatan,
Fakultas Hukum Universitas Andalas, Tahun 2023.*

ABSTRAK

Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Indonesia menganut sistem publikasi negatif positif, yang mana negara hanya secara pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Pembatalan sertipikat telah diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 21 tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Yang mana salah satunya mengatur mengenai pembatalan produk hukum sebagai tindak lanjut dari pelaksanaan putusan pengadilan. Bagaimana halnya jika suatu sertipikat telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum oleh pengadilan akan tetapi pihak yang berkepentingan belum melakukan pembatalan kepada BPN. Hal ini menjadi rumit karena telah terjadi peralihan melalui jual beli bahkan telah dilakukan proses balik nama. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu: 1. Apa alasan penggugat tidak mengajukan permohonan pembatalan kepada BPN? 2. Bagaimana proses pembatalan sertipikat hak milik berdasarkan putusan pengadilan negeri di Kabupaten Tanah Datar? 3. Bagaimana status jual beli objek tanah yang sertipikatnya tidak berlaku namun belum dibatalkan BPN?. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normative-empiris. Hasil penelitian yang diperoleh yaitu 1. Alasan penggugat tidak mengajukan permohonan pembatalan kepada BPN disebabkan karena ketidaktahuan penggugat mengenai prosedur pembatalan, penguasaan fisik dan sertipikat yang masih dikuasai oleh pihak tergugat, lamanya proses eksekusi fisik karena adanya perlawanan dan banyaknya persyaratan pengajuan pembatalan kepada BPN. 2. Proses pembatalan sertipikat berdasarkan putusan pengadilan di Kabupaten Tanah Datar diawali dengan permohonan berkepentingan dan kemudian berkas akan dianalisis oleh pihak Kantor Pertanahan kemudian dikirim kepada Kantor Wilayah, pihak Kantor Wilayah akan mengeluarkan SK pembatalan. 3. Dengan dilakukannya peralihan hak atas tanah oleh orang yang bukan merupakan pemilik sebenarnya dari tanah yang dialihkan, maka perbuatannya itu jelas telah melanggar asas yang berlaku pada kegiatan pendaftaran tanah, yaitu *Asas Nemo Plus Juris* dan juga ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu suatu sebab yang halal. Dikarenakan poin suatu sebab yang halal dilanggar, maka perjanjian yang dibuat oleh para pihak pun menjadi batal demi hukum.

Kata kunci: Pembatalan, Sertipikat, Hak Milik, Putusan Pengadilan.

CANCELLATION OF A CERTIFICATE OF OWNERSHIP BASED ON A DISTRICT COURT DECISION IN TANAH DATAR DISTRICT

*Intan Mariska Aretra, 2120122018, Master of Notary,
Faculty of Law, University of Andalas, Year 2023.*

ABSTRACT

The certificate is a strong evidence of rights, in the sense that as long as it cannot be proven otherwise the physical and juridical data contained therein must be accepted as correct. Indonesia adheres to a positive negative publication system, whereby the state only passively accepts what is stated by the party requesting registration. Cancellation of certificates is regulated in Permen ATR/BPN No. 21 of 2020 concerning the Handling and Settlement of Land Cases. One of its provisions deals with the cancellation of legal products following the execution of a court decision. What happens if a certificate has been declared legally invalid by the court but the interested party has not yet submitted a cancellation request to the BPN? This is complicated by the fact that there has been a transfer through sale and purchase and even a transfer of name. The problem formulations in this research are: 1. What is the reason why the plaintiff did not submit a request for annulment to the BPN? 2. How is the process of canceling a land title certificate based on a district court decision in Tanah Datar Regency? 3. What is the status of the sale and purchase of land objects whose certificates are not valid but have not been canceled by the BPN? This research uses normative-empirical juridical methods. The reasons why the plaintiff did not submit an application for cancellation to the BPN were due to the plaintiff's ignorance of the cancellation procedure, physical control and certificates that were still controlled by the defendant, the length of the physical execution process due to resistance and the many requirements for submitting a cancellation to the BPN. 2. The process of canceling a certificate based on a court decision in Tanah Datar District begins with a request from an interested party and then the file will be analyzed by the Land Office and then sent to the Regional Office, where the Regional Office will issue a decree of cancellation. 3. With the transfer of land rights by a person who is not the actual owner of the transferred land, his actions have clearly violated the principles that apply to land registration activities, namely the Nemo Plus Juris Principle and also the provisions of Article 1320 of the Civil Code, namely a lawful cause. Because the point of a lawful cause is violated, the agreement made by the parties becomes null and void.

Keywords: Cancellation, Certificate, Property Rights, Court Decision.