



**IMPLIKASI BADAN PERTANAHAN NASIONAL TERHADAP  
PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK PAKAI BERDASARKAN  
PUTUSAN PENGADILAN  
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA  
UTARA NO.612/PDT.G/2019/PN.JKT.UTR)**

**SKRIPSI**

**SITI ALIYAH**

**1810611003**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN**

**JAKARTA**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM STUDI S1 HUKUM**

**2023**



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI S1- ILMU HUKUM**

---

**LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI**  
**JUDUL :**

**IMPLIKASI BADAN PERTANAHAN NASIONAL TERHADAP  
PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK PAKAI BERDASARKAN  
PUTUSAN PENGADILAN (STUDI KASUS PUTUSAN  
PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA  
NO.612/PDT.G/2019/PN.JKT.UTR)**

**SITI ALIYAH**  
**1810611003**

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji Program  
Studi S1- Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Jakarta, 13 Juli 2022

Mengetahui

Ketua Program Studi S1 Hukum

Taupiqurrahman, S.H., M.Kn  
NIP. 198701022019031006

Menyetujui

Dosen Pembimbing Tugas Akhir

Siti Nurul Intan Sari D, S.H., M.Kn.  
NIP. /NIDN : 0006108701



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI S1- ILMU HUKUM**

**LEMBAR PENGESAHAN**

Skripsi ini diajukan oleh:

Nama : Siti Aliyah  
NIM : 1810611003  
Program Studi : S-1 Ilmu Hukum  
Judul : Implikasi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Pakai Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.612/Pdt.G/2019/Pn.Jkt.Utr)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta

Dwi Aryanti R. S.H., M.H.  
Ketua

Taupiqurrahman, S.H., M.Kn.  
Anggota 1

Siti Nurul Intan Sari, S.H., M.Kn.  
Anggota 2

Dr. Abdul Halim, M.Ag.  
Dekan

Taupiqurrahman, S.H., M.Kn.  
Kaprosdi

Ditetapkan di : Jakarta  
Tanggal Ujian : 6 Januari 2023

## BIODATA PENULIS



Nama : Siti Aliyah

Tempat/Tgl. Lahir : Jakarta, 04 Oktober 1999

Jenis Kelamin : ~~Laki-Laki~~/Perempuan

Agama : Islam

Kewarganegaraan : Indonesia

Alamat : Jl. H. Nudin, Lebak Bulus, Jakarta Selatan

No. Telepon : 085694205984

Email : sitialiyah@upnvj.ac.id

Nama Orang Tua

a. Ayah : Djono

b. Ibu : Yulia

### PENDIDIKAN FORMAL

1. SD : SDN 07 Pondok Labu (Lulus pada Th.2012)
2. SMP : SMPS Widuri Jakarta (Lulus pada Th.2015)
3. SMA : SMAS Widuri Jakarta (Lulus pada Th.2018)

### PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas akhir dalam bentuk skripsi adalah benar hasil karya saya sebagai penulis pertama, dan semua sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti plagiarism dalam penulisan tugas akhir ini, maka saya bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

NAMA : Siti Aliyah

NIM : 1810611003

Tanggal : 20 Januari 2023

Tanda Tangan :



## Pernyataan Persetujuan Publikasi Skripsi Untuk Kepentingan Akademik

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Siti Aliyah

NIM/NPM : 1810611003

Fakultas : Hukum

Program Studi : S1 Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Judul : Implikasi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Pakai Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.612/Pdt.G/2019/Pn.Jkt.Utr)

1. Untuk kepentingan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan karya ilmiah skripsi dengan judul tersebut diatas kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif (Nonexclusive Royalty Rights).
2. Menyatakan SETUJU untuk melanjutkan pengolahan data skripsi menjadi artikel ilmiah yang dipublikasikan bersama Dosen Pembimbing Tugas Akhir.
3. Menyatakan BERSEDIA mengirimkan (submit) naskah artikel yang merupakan bagian dari skripsi untuk dipublikasikan pada jurnal internasional bereputasi/jurnal nasional terakreditasi/jurnal nasional ber-ISSN bersama dengan Dosen Pembimbing Tugas Akhir.

Jakarta, Januari 2023

Yang menyatakan

  
Siti Aliyah



## **KATA PENGANTAR**

Alhamdulillah puji dan syukur penulis haturkan kehadiran Allah SWT, karena berkat rahmat dan hidayah-Nya penyusunan skripsi yang berjudul “Implikasi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Pakai Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.612/Pdt.G/2019/Pn.Jkt.Utr)” ini dapat diselesaikan guna memenuhi syarat kelulusan Program Sarjana (S1) Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

Tentunya dalam proses pengerjaan skripsi ini terdapat bantuan dan dukungan yang terus-menerus mengalir dari berbagai pihak. Oleh sebab itu, penulisingin menyampaikan rasa terimakasih dan penghargaan kepada:

1. Ibu Dr. Erna Herawati, Ak., CPMA., CA. selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
2. Bapak Dr. H. Abdul Halim, M.Ag. selaku Dekan FH-UPNVJ yang telah memberikan arahan mengenai sistematika penulisan skripsi;
3. Bapak Taupiqqurrahman, S.H., M.Kn selaku Kaprodgi S1 Ilmu Hukum yang telah memberikan informasi serta arahan dalam penulisan skripsi;
4. Bapak Dr. Wicipto Setiadi, S.H., M.H. selaku Pembimbing Akademik (PA) penulis yang selalu membantu dan mengarahkan penulis dalam perkuliahan;
5. Ibu Siti Nurul Intan D. S.H. M.Kn selaku Pembimbing Skripsi penulis yang dengan sabar dan selalu menyempatkan waktu untuk membimbing, mengarahkan, memberi saran serta masukan kepada penulis selama penulisan hingga terselesaikannya skripsi ini;
6. Orang tua tercinta penulis yaitu Bapak Djono dan Ibu Yuyun Yuliana serta kakak penulis Andry dan kedua adik penulis Putri Ulvia dan Yusuf Indra Jaya yang tidak henti-hentinya mendoakan dan mendukung penulis baik secara materil dan moril;

7. Fikry Dwi Putra yang selalu mendampingi, dan memberi dukungan dalam penulisan dan penyusunan tugas akhir skripsi ini;
8. Yory Yunianto, Murwani Dinar, Anisa Aryanti, Devi Rahma, Jihan Shafa, Mutiarani Ivanka, Bryan Alberto, Fhernando, I Putu Pande, dan Dhoni selaku sahabat dari masa SMA yang telah mendukung dan menghibur penulis;
9. Jessica Edelina, Rosalinda Mulyadi, Sheilfyra Chilvass dan Asti Virandhany selaku sahabat seperjuangan yang mendukung dan membantu dalam penulisan dan penyusunan Tugas Akhir Skripsi ini;
10. Staf pengajar dan Staf Dikjar FH UPN Vetaran Jakarta yang telah banyak membantu proses administrasi penulis;
11. Serta orang-orang yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang membantupembuatan Tugas Akhir Skripsi.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna karena masih terdapat kekhilafan dan keterbatasan yang penulis miliki. Dengan demikian penulismengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk skripsi ini.

Jakarta, 8 Juni 2022



Siti Aliyah



## ABSTRAK

Kasus pembatalan sertifikat berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor: 612/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr, bahwa pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya bernama Lusi Siregar (penggugat) dengan bukti surat perjanjian jual beli yang diperoleh dari Alm. Nurjaman dan Nasuha (penjual) pada tanggal 30 Desember 2000. Pada tahun 2005 atas saran ibu dan adik dari Penggugat bahwa rumah tersebut untuk ditinggali oleh kakak laki-lakinya yang bernama Rudy (tergugat), karena pada saat itu tergugat masih mengontrak rumah. Tanpa sepengetahuan penggugat, rumah tersebut sudah dibalik nama atas nama Tergugat dimana telah tercatat sertifikat hak pakai di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara atas dasar pembelian dari Bapak Nurjaman dan Ibu Nasuha yang ditanda tangani oleh Nurjaman dan cap jempol ibu Nasuha serta tanda tangan Lusi Siregar dan Rudy tertanggal 07 September 2005 yang sama sekali Penggugat dan penjual tidak pernah merasa menandatangani perjanjian jual beli tersebut. Rumusan Masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana implikasi dan tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN) terhadap penerbitan sertipikat hak pakai yang didasarkan Pemalsuan Akta Jual Beli; bagaimana kepastian hukum dari suatu sertipikat hak pakai yang dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Hasil penelitiannya menunjukkan Rudy telah melakukan perbuatan melawan hukum karena pembuatan sertipikat hak pakai berdasarkan atas dasar yang kabur atau tidak jelas yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga BPN bertanggung jawab untuk melaksanakan Putusan Pengadilan mengenai Pembatalan Sertipikat. Implikasi Badan Pertanahan Nasional pada Penerbitan Hak Pakai Atas Tanah yang didasari oleh akta jual beli palsu yang tidak sah menurut hukum karena adanya cacat administrasi dan sertipikat hak pakai yang dimiliki oleh Tergugat berdasarkan putusan nomor NO. 612/PDT.G/2019/PN.JKT.UTR dinyatakan tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum sehingga kepastian hukum dari suatu sertipikat hak pakai yang dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan yaitu dengan melakukan permohonan terhadap pembatalan sertipikat tersebut ke BPN yang menerbitkan sertifikat, sehingga dengan pembatalan sertipikat Hak Pakai tersebut membuat bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut menjadi seperti keadaan semula, sebelum adanya sertipikat yang tidak merugikan pemilik tanah yang sebenarnya.

Kata Kunci: Pembatalan, Sertipikat Hak Pakai, Putusan Pengadilan

## ABSTRACT

The case for canceling the certificate was based on Court Decision Number: 612/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr, that the legal owner of a plot of land and buildings on it was named Lusi Siregar (plaintiff) with proof of a sale and purchase agreement obtained from Alm. Nurjaman and Nasuha (the seller) on December 30, 2000. In 2005, on the advice of the mother and sister of the Plaintiff, the house was to be lived by his older brother, Rudy (the defendant), because at that time the defendant was still renting the house. Unbeknownst to the plaintiff, the name of the house has been changed to the name of the Defendant where a usufructuary certificate has been recorded at the North Jakarta Administrative City Land Office on the basis of a purchase from Mr. Nurzaman and Mrs. Nasuha signed by Nurzaman and Mrs. Nasuha's thumbprint as well as the signatures of Lusi Siregar and Rudy dated September 7 2005, which the Plaintiff and the seller never felt had signed the sale and purchase agreement. The formulation of the problem in this research is what are the implications and responsibilities of the National Land Agency (BPN) for issuing usufructuary certificates based on falsification of sale and purchase deed; how is the legal certainty of a right of use certificate that was canceled based on a Court Decision. The method used in this research is normative juridical research. The results of his research showed that Rudy had committed an unlawful act because the making of a usufructuary certificate was based on a vague or unclear basis that contradicted the applicable laws and regulations, so that BPN was responsible for implementing the Court's Decision regarding the Cancellation of the Certificate. Implications of the National Land Agency for the Issuance of Land Use Rights based on a fake sale and purchase deed which is not valid according to law due to administrative defects and a usufructuary certificate owned by the Defendant based on decision number NO. 612/PDT.G/2019/PN.JKT.UTR is declared invalid or has no legal force so that legal certainty from a usufructuary certificate that is canceled based on a Court decision is by making an application for the cancellation of the certificate to the BPN that issued the certificate, so that by the cancellation of the usufructuary certificate makes the evidence of ownership of the land rights the same as it was before the existence of the certificate which did not harm the actual land owner.

Keywords: Cancellation, Certificate of Use Right, Court Decision

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI</b> .....	<b>I</b>
<b>BIODATA PENULIS</b> .....	<b>III</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>VI</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>VIII</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>X</b>
<b>BAB I</b> .....	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang</b> .....	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah</b> .....	<b>4</b>
<b>C. Ruang Lingkup Penelitian</b> .....	<b>4</b>
<b>D. Tujuan dan Manfaat Penelitian</b> .....	<b>5</b>
<b>E. Metode Penelitian</b> .....	<b>6</b>
<b>BAB II</b> .....	<b>10</b>
<b>TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>10</b>
<b>A. Tinjauan Hasil Penelitian Terdahulu (Literature Review)</b> .....	<b>10</b>
<b>B. Tinjauan Teori</b> .....	<b>13</b>
<b>C. Tinjauan Umum</b> .....	<b>18</b>
<b>BAB III</b> .....	<b>28</b>
<b>DESKRIPSI HASIL TEMUAN</b> .....	<b>28</b>
<b>A. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah</b> .	<b>28</b>
<b>B. Prosedur Penerbitan Sertipikat Oleh Badan Pertanahan Nasional</b> .....	<b>29</b>

C.	Prosedur Pendaftaran Tanah .....	30
D.	Penerbitan Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Pemalsuan Akta Jual Beli. ....	31
E.	Pembatalan Sertipikat Hak Pakai Atas Tanah .....	33
<b>BAB IV .....</b>		<b>39</b>
<b>PEMBAHASAN .....</b>		<b>39</b>
A	Impilkasi dan Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Pakai yang didasarkan Pemalsuan Akta Jual Beli.....	39
B.	Kepastian Hukum dari suatu Sertipikat Hak Pakai yang dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan No. 612/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr. ....	44
<b>BAB V .....</b>		<b>50</b>
<b>PENUTUP .....</b>		<b>50</b>
A.	KESIMPULAN.....	50
B.	SARAN .....	51
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>52</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>		<b>2</b>