



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT
TANAH BILA TERJADI TINDAK PIDANA**

**Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Makassar No: 1231
/PID.B/2012/PN.MKS**

TESIS

MARIO NIKOLAS

1520922054

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
FAKULTAS HUKUM**

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

2018



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT
TANAH BILA TERJADI TINDAK PIDANA**

**Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Makassar No: 1231
/PID.B/2012/PN.MKS**

TESIS

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Magister Hukum**

MARIO NIKOLAS

1520922054

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
FAKULTAS HUKUM**

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

2018

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah benar hasil karya sendiri, bukan merupakan tiruan atau duplikasi dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan benar.

Demikian pernyataan saya buat dengan sebenar- benarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Nama : Mario Nicolas
NRP : 1520922054
Tanggal : 25 Januari 2018

Jakarta, 25 Januari 2018

Yang Menyatakan,



Mario Nicolas

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Mario Nicolas
NRP : 1520922054
Fakultas : Hukum
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (Non Eksklusive Royalty Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul : **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT TANAH BILA TERJADI TINDAK PIDANA Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Makassar No: 1231 /PID.B/2012/PN.MKS**

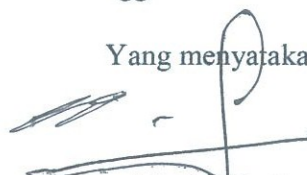
Beserta perangkat yang ada. Dengan hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta berhak menyimpan dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/ pencipta sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 25 Januari 2018

Yang menyatakan



Mario Nicolas

PENGESAHAN

Tesis yang diajukan oleh :

Nama : Mario Nicolas

NRP : 1520922054

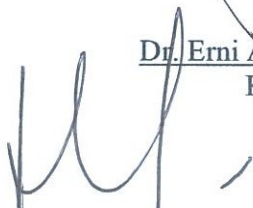
Program Studi : Magister Hukum

Judul Tesis : **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG
SERTIFIKAT TANAH BILA TERJADI TINDAK
PIDANA Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Makassar
No: 1231 /PID.B/2012/PN.MKS**

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Hukum, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.



Dr. Erni Agustina. S.H., Sp.N
Ketua Penguji



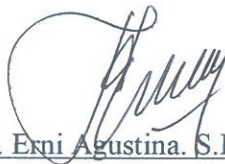
Dr. Dra. Hj. Laily Washliati, SH, M.Hum
Penguji I / Pembimbing



Dr. Moh. Hatt, SH, M. Kn
Penguji II / Pembimbing



Dwi Desi Mayi Tarma, S.H., M.H.
Dekan



Dr. Erni Agustina. S.H., Sp.N
Ka. Prodi

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal Ujian : 25 Januari 2018

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT
TANAH BILA TERJADI TINDAK PIDANA
Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Makassar
No: 1231 /PID.B/2012/PN.MKS**

ABSTRAK

MARIO NIKOLAS

Kesalahan dalam pembuatan sertifikat bisa saja karena adanya unsur penipuan (*bedrog*), kesesatan (*dwaling*) dan atau paksaan (*dwang*), dalam pembuatan data fisik maupun data yuridis yang dibukukan dalam buku tanah. Dengan demikian sertifikat yang dihasilkan dapat berakibat batal demi hukum. Permasalahan dalam penelitian ini adalah 1. Bagaimana bentuk-bentuk tindak pidana dalam penerbitan sertifikat tanah? 2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat terhadap tindak pidana dalam penerbitan sertifikat? Tujuan dari penelitian ini adalah 1. Untuk menganalisis bentuk-bentuk tindak pidana dalam penerbitan sertifikat tanah. 2. Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat terhadap tindak pidana dalam penerbitan sertifikat. Teori yang digunakan adalah teori pendaftaran tanah dan teori penyelesaian sengketa dengan menggunakan metode penelitian normatif yuridis dengan pendekatan studi kasus dapat disimpulkan bahwa 1. Bentuk-bentuk tindak pidana dalam penerbitan sertifikat tanah dilihat dari segi waktunya dibedakan menjadi tiga, antara lain yaitu Pra perolehan, Menguasai tanpa hak dan Mengakui tanpa hak. Pra Perolehan diantaranya penipuan dan pemalsuan, Menguasai Tanpa Hak seperti Kejahatan dalam jabatan, Mengakui tanpa hak yaitu pelanggaran hak kebebasan dan ketentraman seperti Masuk dengan paksa. Pelaku kejahatan terhadap tanah, pertanggung jawabannya dikenakan sanksi pidana berupa penjara maupun perdata berupa denda. 2. Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat terhadap tindak pidana dalam penerbitan sertifikat secara normatif termuat dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 bertujuan memberikan kepastian hukum atas sertifikat hak milik atas tanah yang diterbitkan, yang usia penerbitannya lebih dari lima tahun. Namun dalam putusan-putusan di PTUN, ketentuan tersebut tidak diperhatikan, hal ini karena sistem publikasi negatif yang dianut dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, dimana hak dari pemilik yang sebenarnya sangat dilindungi yang juga tercermin dari rumusan Pasal tersebut yang tidak secara tegas menerapkan konsep *rechtsverwerking*, sehingga menimbulkan ketidakjelasan dalam rumusan pasal tersebut sehingga memungkinkan adanya tuntutan atas penerbitan sertifikat walau jangka waktu lima tahun terlewati.

**LEGAL PROTECTION FOR CERTIFICATE HOLDER
LAND WHEN HAPPENING CRIMINAL ACT
Case Study of Makassar District Court Decision
No: 1231 / PID.B / 2012 / PN.MKS**

ABSTRACT

MARIO NIKOLAS

Errors in certification may be due to fraud, dwaling and dwang, in the manufacture of physical data and juridical data recorded in the land books. Thus the resulting certificate can be null and void. The problem in this research are 1. How is the form of crime in issuing land certificate? 2. What is the legal protection for certificate holders of criminal offenses in issuing certificates? The purpose of this study is 1. To analyze the forms of criminal acts in the issuance of land certificates. 2. To analyze the legal protection for certificates holders of criminal offenses in issuing certificates. The theory of land registration and dispute resolution theory using the normative juridical research method with case study approach can be consular that 1. The form of criminal acts in the issuance of land certificates in terms of time is divided into three, among others , the Pre-acquisition, Mastering without rights and Confess without rights. Pre Acquisition of such fraud and forgery, Mastering Without Rights such as Crime in office, Confess without rights. The perpetrator of the crime against the land, the liability is liable to criminal sanctions in the form of imprisonment or civil form of a fine. 2. Legal protection for certificate holder of crime in issuing certificate normatively contained in Article 32 paragraph (2) PP. 24 of 1997 aims to provide legal certainty over the certificate of title to land issued, which is publishing age is more than five years. However, in the decisions of the Administrative Court, such provisions are not to be considered, this is due to the negative publication system adopted in the land registration system in Indonesia, where the rights of the of the article which does not expressly permit the concept of rechtsverwerking, resulting in a certificate of a certificate even though a period of five years elapsed.

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas segala rahmat dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan yang dimiliki penulis, untuk itu penulis mengharapkan segala kritik dan saran untuk memperbaiki, menyempurnakan tesis yang berjudul :

**“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT TANAH
BILA TERJADI TINDAK PIDANA Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri
Makassar No: 1231 /PID.B/2012/PN.MKS”**

Pada kesempatan ini penulis juga menyampaikan rasa terima kasih dengan ketulusan hati kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan ini dengan memberikan bantuan moril dan dorongan semangat. kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. Eddy S. Siradj. MSc., Eng selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta.
2. Ibu Dwi Desi Yayi Tarina, SH, MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran “ Jakarta.
3. Ibu DR. Erni Agustina, SH, Sp.N, selaku Ketua Program Pendidikan Magister Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
4. Dr.Dra. Hj. Laily Washliati, SH, M.Hum, selaku Pembimbing I.
5. Dr. Moh. Hatt, SH, M. Kn, selaku Pembimbing II.
6. Dosen Penguji, Para Dosen, Para Staf dan seluruh Pihak yang telah membantu sejak awal perkuliahan sampai dengan perbaikan Tesis.
7. Seluruh rekan-rekan penulis baik di Teman – teman di Kejaksaan maupun di kampus Universitas Pembangunan Nasional- UPN "Veteran" Jakarta.
8. Seluruh rekan-rekan Advokat, Polisi, Jaksa dan pihak-pihak yang tidak bias saya sebutkan satu persatu.
9. Yang terutama penulis ucapkan terima kasih yang mendalam pada keluarga tercinta yang selalu memberikan semangat, doa serta perhatian.

Akhir kata, penulis berharap semoga tesis dapat memberikan manfaat bagi penulis khususnya dan bagi yang membaca pada umumnya.

Jakarta, 25 Januari 2018

Mario Nikolas

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iii
PENGESAHAN.....	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB 1. PENDAHULUAN.....	1
I.1. Latar Belakang.....	1
I.2. Perumusan Masalah.....	7
I.3. Tujuan Penelitian.....	7
I.4. Manfaat Penelitian.....	7
I.5. Kerangka Teoritis dan Konseptual	8
I.5.1. Kerangka Teoritis	8
I.5.2. Kerangka Konseptual	15
I.6. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	18
II.1. Pendaftaran Tanah.....	18
II.1.1. Pengertian pendaftaran tanah	18
II.1.2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	20
II.1.3. Tujuan Pendaftaran Tanah	22
II.1.4. Asas Pendaftaran Tanah.....	24
II.1.5. Sistem Pendaftaran Tanah.....	25
II.1.6. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	26
II.2. Sertipikat Hak Milik Atas Tanah	31
II.2.1. Pengertian Sertipikat	31
II.2.2. Pemberian Hak Milik Atas Tanah.....	32
II.2.3. Kedudukan Sertipikat Tanah.....	34
II.2.4. Sertipikat Cacat Hukum	35

II.2.5. Prosedur Penerbitan Sertipikat	40
II.3. Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah	49
II.3.1. Pengertian konflik dan Sengketa Hak Atas Tanah.....	49
II.3.2. Faktor-Faktor Penyebab Sengketa Tanah	56
II.3.3. Penyelesaian Sengketa Pertanahan.....	58
II.3.4. Peran Badan Pertanahan Nasional.....	67
II.4. Tindak Pidana.....	74
II.4.1. Pengertian dan Unsur-Unsur Tindak Pidana.....	74
II.4.2. Pertanggungjawaban Pidana	76
II.4.3. Tindak Pidana Pemalsuan Akta Otentik.....	81
II.5. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Menjatuhkan Pidana.....	87
BAB III. METODE PENELITIAN.....	91
III.1. Tipe Penelitian	92
III.2. Sifat Penelitian	93
III.3. Sumber Data.....	93
III.4. Metode Pengumpul Data.....	95
III.5. Metode Analisis data.....	96
BAB IV. TINDAK PIDANA DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT TANAH.....	98
IV.1. Studi Kasus Penerbitan Sertifikat Tanah	98
IV.1.1. Putusan Nomor. 1231/Pid.B/2012/PN.MKS	98
IV.1.2. Pertimbangan Hukum Hakim	111
IV.1.3. Putusan Hakim.....	146
IV.2. Bentuk-Bentuk Tindak Pidana Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah	146
IV.3. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Terhadap Tindak Pidana Dalam Penerbitan Sertifikat.....	158
BAB V. PENUTUP	163
V.1. Kesimpulan	163
V.2. Saran.....	164
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	