

**PEMBATALAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PUTUSAN PENGADILAN
(Studi Kasus Riyadh Aziz Melawan Suka Ginting Dan Kawan-Kawan)**

**MICHAEL WUNARTO¹
NOVRI INDRIANI Br. TARIGAN¹
MITA WIDYANTI¹
MUHAMMAD IQBAL TARIGAN²**

Abstrak

Salah satu cara hapusnya hak atas tanah ialah pembatalan melalui putusan pengadilan. Keputusan pembatalan hak atas tanah yang telah diterbitkan sebagai wujud pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap mengakibatkan hak atas tanah akan hapus demi hukum. Pembatalan hak milik tanah melalui putusan pengadilan ialah terjadi sengketa antara Riyadh Aziz Melawan Suka Ginting Dan Kawan-Kawan. Metode penelitian yang digunakan normatif yang terdiri dari: perundang-undangan dan/atau peraturan pelaksanaannya yang terkait dengan pembatalan hak milik melalui putusan pengadilan di Indonesia dan bahan lain yang dianggap sesuai. Melalui hasil penelitian ini diketahui dasar pengaturan perolehan hak milik di Indonesia mengacu pada Pasal 20 UUPA, Pasal 6 UUPA dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PPPT). Posisi kasus Riyadh Aziz melawan Suka Ginting dan kawan-kawan terhadap pembatalan hak milik atas tanah dimana menurut majelis hakim, dasar atau alas hak untuk menerbitkan sertifikat hak milik dari Tergugat I yang dikeluarkan oleh Tergugat II cacat hukum maka yang benar ialah alas hak milik Penggugat. Hal itu dikarenakan alas hak yang dimiliki Tergugat I dan dijadikan dasar untuk menerbitkan sertifikat hak milik oleh Tergugat II, yaitu Surat Keterangan Tanah No. 180775/A/I/20 tanggal 14 Oktober 1974 dengan luas 5.516 M² atas nama Tergugat I tidak mungkin diterbitkan oleh Bupati Deli Serdang dikarenakan pada tahun 1974 tanah yang menjadi sengketa bukan lagi wilayah kabupaten Deli Serdang akan tetapi merupakan wilayah kota Medan. Hal tersebut didasarkan atas Pasal 2 huruf d nomor 8 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 22 Tahun 1973 Tentang Perluasan Daerah Kotamadya Medan (PPDKM).

Kata Kunci : Pembatalan, Hak Milik dan Tanah

¹ Mahasiswa FHUNPRI

² Dosen FHUNPRI

A. Latar Belakang

Salah satu cara hapusnya hak atas tanah ialah pembatalan melalui putusan pengadilan.¹Keputusan pembatalan hak atas tanah yang telah diterbitkan sebagai wujud pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap mengakibatkan hak atas tanah akan hapus demi hukum.Hapusnya hak atas tanah karena putusan pengadilan maka harus didaftarkan sesuai dengan ketentuan Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA)/Kepala BPN (KBPN) Nomor 3 Tahun 1997dengan melampirkan beberapa berkas, yaitu:

1. Sertifikat hak atas dimana sertifikat tersebut tidak ada pada pemohon, keterangan mengenai keberadaan sertifikat tersebut.
2. Surat keputusan pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah batal atau dibatalkan;

Ketentuan di atas pada umumnya dilaksanakan untuk tanah yang hapus haknya dikarenakan cacat hukum secara administrasi. Namun, hal tersebut berbeda dengan pembatalan hak yang terjadi akibat putusan pengadilan dimana setelah hak tersebut batal maka sertifikat yang mendasarinya juga harus dibatalkan melalui putusan pengadilan.

Pembatalan hak melalui putusan pengadilan dapat dilihat salah satunya sebagaimana tertuang didalam putusan Pengadilan Negeri Medan (PPNM) No. 482/Pdt.G/2016/PN.MDN*uncto*Putusan Pengadilan Tinggi Medan (PPTM) No. 37/Pdt/2018/PT. MDN *uncto* Putusan Mahkamah Agung (PMA) No. 1018K/Pdt/2019. Didalam putusan tersebut Penggugat telah mengajukan permohonan kepada KATR (Kementerian Agraria dan Tata Ruang)/BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Medan demi memperoleh peningkatan hak milik (HM) dalam bentuk Sertifikat Hak Milik (SHM). Kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah dengan luas 5.516 M² didasarkan atas akta No. 36 tanggal 19 Juni 2015 *jo* Surat Keterangan Tanah (SKT) Nomor 037951/A/I/20 tanggal 15 Januari 1973. Namun, saat hendak dilakukan pendaftaran ke kantor BPN ternyata Penggugat tidak bisamelakukannyadiakibatkan tanah tersebut telah ada alas hak lain berupa SHM No. 5904.

B. Perumusan Masalah

Permasalahan yang dirumuskan, yakni:

1. Bagaimana dasar pengaturan perolehan hak milik di Indonesia?
2. Bagaimana posisi kasus Riyadh Aziz melawan Suka Ginting dan kawan-kawan terhadap pembatalan hak milik atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian, yakni:

1. Untuk mengetahui dasar pengaturan perolehan hak milik di Indonesia.
2. Untuk mengetahui posisi kasus Riyadh Aziz melawan Suka Ginting dan kawan-kawan terhadap pembatalan hak milik atas tanah.

¹ Muhammad Yamin Lubis& A. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*,(Bandung: CV. Mandar Maju,2010), hal. 321-322

D. Metode Penelitian

Penelitian normatif mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan serta norma-norma hukum yang ada dalam masyarakat dengan sifat penelitian deskriptif dimana akan mengungkapkan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian.²

Pengumpulan data dilakukan secara kepustakaan melalui data sekunder.

Data sekunder terdiri:

1. Bahan hukum primer:
 - a. UUPA;
 - b. PPPT;
 - c. PPNM No. 482/Pdt.G/2016/PN.MDN;
 - d. PPTM No. 37/Pdt/2018/PT. MDN;
 - e. PMA No. 1018K/Pdt/2019.
2. Bahan hukum sekunder:
 - a. Buku;
 - b. Jurnal;
 - c. Dan sebagainya.
3. Bahan hukum tertier:
 - a. Kamus;
 - b. Dan sebagainya.

Selanjutnya, Analisis data yang akan dilakukan secara kualitatif. Kegiatan ini diharapkan akan dapat memudahkan dalam menganalisis permasalahan yang akan dibahas, menafsirkan dan kemudian menarik kesimpulan.

D. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

1. Dasar Pengaturan Perolehan Hak Milik Di Indonesia

Indonesia pengaturan Pendaftaran tanah tercantum didalam Pasal 19 UUPA dan PPPT.³ Keberadaan pendaftaran tanah hakikatnya memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur.⁴

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA mengamanahkan pendaftaran tanah menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif dimana

² Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hal. 105 & Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurumateri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994), hal. 9

³ Cara pendaftaran tanah dilakukan dengan:

- a. Cara sporadik;
- b. Cara sistematis.

Muhammad Yamin Lubis Dan A. Rahim Lubis, *Op.Cit*, hal. 15

⁴ A. Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 112

salah satu asasnya ialah terbuka.⁵ Asas terbuka berdasarkan penjelasan Pasal 2 PPPT adalah melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah, bagi masyarakat maupun pemerintah yang ingin memperoleh keterangan data fisik dan data yuridis, akan dapat memperoleh data yang benar setiap saat di kantor pertanahan. Asas terbuka yang dianut di dalam PPPT mengisyaratkan ada pengakuan pemberian informasi untuk publik baik masyarakat maupun pemerintah. Pendaftaran tanah di atas secara keseluruhan tujuannya sama untuk seluruh hak yang diakui didalam peraturan perundang-undangan.

Pendaftaran HM memiliki tujuan yang sama dengan hak lainnya. HM sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) UUPA merupakan hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA mengenai fungsi sosial hak atas tanah. Ketentuan tersebut memuat beberapa unsur:⁶

- a. HM memiliki maksud terkuat. Artinya, HM lebih kuat daripada hak atas tanah lain, tidak memiliki batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus.
- b. HM memiliki maksud terpenuh. Artinya, hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemilikinya paling luas apabila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, dapat menjadi induk dari hak atas tanah lainnya, tidak berinduk pada hak atas tanah lainnya, dan penggunaan tanahnya lebih luas apabila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.
- c. HM memiliki maksud secara turun menurun. Artinya, HM atas tanah dapat berlanjut secara terus menerus sepanjang pemilik hidup dan jika meninggal dunia, maka HM dapat diteruskan oleh ahli waris yang mana harus memenuhi syarat sebagai subjek HM.

HM atas tanah yang memuat ketiga unsur di atas tidak menjadikan HM sebagai hak yang mutlak. Artinya, HM tetap saja terbatas dan dapat diganggu gugat. Jika ada pelanggaran atau diduga terjadi pelanggaran terhadap perolehan hak milik tersebut tentunya dapat diselesaikan secara litigasi maupun non litigasi. Perolehan hak milik dapat sesuai dengan Pasal 22 UUPA dapat terjadi karena beberapa peristiwa:

- a. HM Menurut Hukum Adat;
- b. HM Karena Penetapan Pemerintah;
- c. HM Terjadi Karena Ketentuan Undang-Undang.

2. Posisi Kasus Riyadh Aziz Melawan Suka Ginting Dan Kawan-Kawan Terhadap Pembatalan Hak Milik Atas Tanah

Kasus Riyadh Aziz melawan Suka Ginting dan kawan-kawan sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) melalui PPNM No. 482/Pdt.G/2016/PN.MDN *juncto* PPTM No. 37/Pdt/2018/PT. MDN *juncto* PMA No. 1018K/Pdt/2019. Didalam putusan tersebut yang menjadi titik atau persoalan utama dimana Penggugat (Riyadh Aziz) menguasai sidang tanah

⁵Penyelenggaraan Tanah melalui sistem publikasi negatif dan positif. A. Yusran Gea, *Pendaftaran Tanah Yang Berasal Dari Pembagian Warisan Di Nias*, (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2012), hal. 19

⁶A. Sutedi, *Op. Cit*, hal. 60-61

berukuran 1.442 M² terletak di Jalan Setia Budi, Kel. Simpang Selayang, Kec. Medan Tuntungan, Kota Medan dahulu Kampung Tanjungsari Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang dengan ukuran dan batas:

- a. Bagian Timur + 40.20 meter batas Mayor Rangkap;
- b. Bagian Barat + 40 meter batas Jalan Setia Budi;
- c. Bagian Utara + 34.35 meter batas P. Davin Kaban;
- d. Bagian Selatan + 35 meter batas N Cole;

Penggugat memperoleh tanah dengan cara membeli dari Penggurun David Kaban (Turut Tergugat I/TT I) pada tanggal 19 Juni 2015 dengan cara ganti rugi dihadapan Notaris/PPAT M.Hardisyah,N.K,SH, Mkn sebagaimana yang tertuang dalam Akta No. 36 tertanggal 19 Juni 2015. Setelah melakukan ganti rugi tersebut maka Penggugat selain memperoleh surat ganti rugi maka Penggugat berhak atas alas hak yang mengikat tanah tersebut berupa SKT (Turut Tergugat III/TT III) No. 037951/A/I/20 tanggal 15 Januari 1973 atas nama Sarmin Bangun (Turut Tergugat II/TT II). TTImperoleh surat tersebut dariTT I berdasarkan Akta No.5 tertanggal 25 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Urus Simanulang,SH.

Selanjutnya, Penggugat yang merasa pemilik atas tanah tersebut, hendak meningkatkan alas hak yang berupa surat keterangan Bupati menjadi sertifikat hak milik dengan mengajukannya ke Kantor Pertanahan Kota Medan. Namun, permohonan tersebut tidak dapat dilanjutkan karena atas tanah yang dimiliki Penggugat terdapat alas hak berupa sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor 5904/Simpang Selayang/2015 tertanggal 18-12-2015 dengan Surat Ukur Nomor 00577/Simpang Selayang/2015 tertanggal 4-12-2015 seluas 1.406 M² atas nama Tergugat I/T I yang diterbitkan oleh BPN Kota Medan (Tergugat II/T II). TII menerbitkan sertifikat atas nama Tergugat I didasarkan atas permohonan T I yang alas hak kepemilikan tanah tersebut didasarkan beberapa surat, yaitu:

- a. Surat Akte Ganti Rugi dihadapan Camat Medan Tuntungan No.115/1974 tanggal 5 Oktober 1974 dengan luas 4.050 M² dari Saur Sitepu.
- b. Surat Keterangan Tanah No. 180775/A/I/20 tanggal 14 Oktober 1974 dengan luas 5.516 M² atas nama Tergugat I yang dikeluarkan Bupati KepalaDeli Serdang.

Akibat adanya kepemilikan hak atas tanah yang sama maka Penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri Medan dan telah berkekuatan hukum tetap putusannya yang mana proses gugatan sampai pada tingkat kasasi. Hasil putusan tingkat pertama sampai tingkat kasasi, sebagai berikut:⁷

- a. PPNM No. 482/Pdt.G/2016/PN.MDN: Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian; Menyatakan sah tanah terperkara, sebidang tanah seluas 1.442 M² berikut tanam-tanaman yang ada di atasnya, terletak di Jalan Setia Budi, Kel. Simpang Selayang, Kec. Medan Tuntungan, Kot. Medan, dahulu Kampung Tanjung Sari, Kecamatan Sunggal Kabupaten Deli Serdang berukuran dan memiliki batas: **Bagian Utara lebih kurang 34.35 Meter berbatas dengan dahulu tanah P. Davin Kaban sekarang dengan tanah**

⁷Dirubah untuk kepentingan penulisan dan tanpa mengganggu substansi

PT Nusri;Bagian Selatan lebih kurang 35 Meter berbatas dengan Jalan Bunga Ncole;Bagian Timur lebih kurang 40.20 Meter berbatas dengan dahulu tanah Mayor Rangkap dan sekarang tanah Taridah Br Sembiring;Bagian Barat lebih kurang 40 Meter berbatas dengan Jalan Setia Budi;adalah milik Penggugat;Menyatakan Sah/berharga dengan berkekuatan Hukum SKT No. 037951/A/I/20 tanggal 15 Januari 1973 dengan luas 1.650 M² a.n Sarmin Bangun atas tanah terperkara;Menyatakan Surat Keterangan Tanah No. 180775/A/I/20 tanggal 14 Oktober 1974 dengan luas 5.516 M² a.n T I yang dikeluarkan Bupati Kepala Daerah Deli Serdang (TT III) adalah tidak berkekuatan hukum atas tanah terperkara;Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 5904/Simpang Selayang /2015 tertanggal 18-12-2015 dengan Surat Ukur Nomor 00577/Simpang Selayang/2015 tertanggal 4-12-2015 a.n T I yang diterbitkan T II “tidakberkekuatan Hukum”;Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

- b. PPTM No. 37/Pdt/2018/PT. MDN:Menerima permohonan banding dari Pembding I (Pembdng) dan Pembdng II, semula T I dan T II; dan menguatkan PPNMtertanggal 6 Juni 2017 No. 482/Pdt.G/2016/PN.Mdn yang dimohonkan banding;
- c. PMA No. 1018K/Pdt/2019:Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Dr. Suka Ginting;

Merujuk keseluruhan sengketa pada setiap tingkatan maka Penggugat berhasil mempertahankan haknya dan menempatkan tanah yang dahulunya ditolak pengurusan untuk ditingkatkan menjadi sertifikat hak milik, hak miliknya sah melekat kepada Penggugat.

Penggugat yang telah memenangkan sengketa tersebut tentunya didasarkan atas alat bukti dan pemeriksaan persidangan sebagaimana yang diatur didalam hukum acara perdata.⁸ Alat bukti yang diajukan didalam persidangan tersebut ialah surat dan saksi. Salah satu alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat ialah alas hak tanah berupaSKT No. 037951/A/I/20 tertanggal 15 Januari 1973 atas nama Sarmin Bangun sedangkan alas hak tanah yang diajukan/ alas hak yang mendasari terbitnya SHM T I dan T II ialah Surat Keterangan Tanah No. 180775/A/I/20 tanggal 14 Oktober 1974 dengan luas 5.516 M² atas nama T I yang dikeluarkan Bupati Kepala Deli Serdang. Alas hak yang diajukan kedua belah pihak (baik Penggugat maupun TII) menunjukkan tanah yang disengketakan dahulunya merupakan tanah yang berada diwilayah Kabupaten Deli Serdang. Hal tersebut juga ditegaskan oleh para saksi yang mengetahui secara nyata dan terang dimana tanah tersebut dahulu merupakan wilayah Kabupaten Deli Serdang dan pada tahun 1974 wilayah tersebut menjadi bagian Kota Medan atau mengetahui wilayah/tanah yang menjadi sengketa merupakan bagian dari pemekaran dari Kabupaten Deli Serdang menjadi wilayah Kota Medan (Saksi Penggugat, Firman Sembiring, Saksi Tergugat I, Simon Tarigan dan A. Sholli Munthe).

⁸Bambang A.S dan Sujayadi, *Hukum Acara Perdata dan Dokumen Litigasi Perkara Perdata*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2011), hal. 8

Kedua alas hak di atas menjadi penilaian penting bagi hakim karena untuk melihat hak milik atas tanah sengketa sebenarnya. Hak milik atau gugatan dimenangkan oleh Penggugat disebabkan karena menurut majelis hakim, dasar atau alas hak untuk menerbitkan sertifikat hak milik dari Tergugat I yang dikeluarkan oleh Tergugat II cacat hukum maka yang benar ialah alas hak milik Penggugat. Hal itu dikarenakan alas hak yang dimiliki Tergugat I dan dijadikan dasar untuk menerbitkan sertifikat hak milik oleh Tergugat II, yaitu Surat Keterangan Tanah No. 180775/A/I/20 tanggal 14 Oktober 1974 dengan luas 5.516 M² atas nama Tergugat I tidak mungkin diterbitkan oleh Bupati Deli Serdang dikarenakan pada tahun 1974 tanah yang menjadi sengketa bukan lagi wilayah kabupaten Deli Serdang akan tetapi merupakan wilayah kota Medan. Hal tersebut didasarkan atas Pasal 2 huruf d nomor 8 PPPDKM. Dengan demikian, sertifikat hak milik yang dimiliki oleh Tergugat I yang diterbitkan T II juga cacat hukum. Kondisi tersebut sesuai dengan Pasal 32 ayat (1) PPPT dan Penjelasan Pasal 32 ayat (1) PPPT.

E. Kesimpulan dan Saran

1. Kesimpulan

- a. Dasar pengaturan perolehan HM di Indonesia mengacu pada Pasal 20 UUPA, Pasal 6 UUPA dan PPPT.
- b. Posisi kasus Riyadh Aziz melawan Suka Ginting dan kawan-kawan terhadap pembatalan hak milik atas tanah dimana menurut majelis hakim, dasar atau alas hak untuk menerbitkan sertifikat hak milik dari Tergugat I yang dikeluarkan oleh Tergugat II cacat hukum maka yang benar ialah alas hak milik Penggugat. Hal itu dikarenakan alas hak yang dimiliki Tergugat I dan dijadikan dasar untuk menerbitkan sertifikat hak milik oleh Tergugat II, yaitu Surat Keterangan Tanah No. 180775/A/I/20 tanggal 14 Oktober 1974 dengan luas 5.516 M² atas nama Tergugat I tidak mungkin diterbitkan oleh Bupati Deli Serdang dikarenakan pada tahun 1974 tanah yang menjadi sengketa bukan lagi wilayah kabupaten Deli Serdang akan tetapi merupakan wilayah kota Medan. Hal tersebut didasarkan atas Pasal 2 huruf d nomor 8 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 22 Tahun 1973 Tentang Perluasan Daerah Kotamadya Medan.

2. Saran

- a. Agar pengaturan mengenai HM yang memiliki sifat terkuat, terpenuh dan turun temurun lebih dijelaskan secara lebih eksplisit lagi sehingga masyarakat dapat mengetahui dan memahaminya dalam bentuk yuridis pula.
- b. Agar masyarakat dalam melakukan pengurusan atau peningkatan alas hak dasar menjadi SHM harus cermat dan hati-hati sehingga alas hak dasar yang ingin ditingkatkan menjadi sertifikat hak milik tidak dapat dengan mudah dipersengketakan atau dipersoalkan secara hukum

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

A.S, Bambang dan Sujayadi, *Hukum Acara Perdata dan Dokumen Litigasi Perkara Perdata*, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2011.

Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

Gea, A. Yusran, *Pendaftaran Tanah Yang Berasal Dari Pembagian Warisan Di Nias*, Medan: Pustaka Bangsa Press, 2012.

Lubis, Muhammad Yamin & A. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Bandung: CV. Mandar Maju,2010.

Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurumateri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994.

Sutedi, A., *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

B. Undang-Undang

UUPA

PPPT

C. Putusan

PPNMNo. 482/Pdt.G/2016/PN.MDN

PPTM No. 37/Pdt/2018/PT. MDN

PMA No. 1018K/Pdt/2019