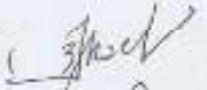
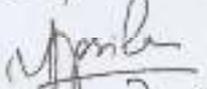
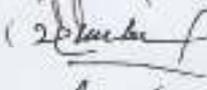
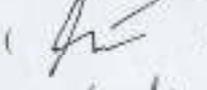
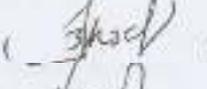
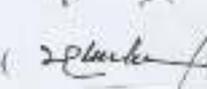


LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul, "Analisis Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Perkara 3073k/Pdt/2019 Jo. 351/Pdt/2018/Pt.Mdn Jo. 69/Pdt.G/2017/Pn.Lbp)", Oleh Rikson Hermanto Sitorus Npm 20600174 telah diujikan dalam sidang Meja Hijau Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan pada tanggal 03 April 2024. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S-1) pada Program Studi Ilmu Hukum.

PANITIA UJIAN MEJA HIJAU

- | | | |
|------------------|--|---|
| 1. Ketua | : Besty Habeahan, S.H., MH
NIDN. 0107046201 | () |
| 2. Sekretaris | : August P. Silaen, S.H., MH
NIDN. 0101086201 | () |
| 3. Pembimbing I | : Dr. Dayat Limbong S.H., MH
NIDN. 8819233420 | () |
| 4. Pembimbing II | : Tulus Siambaton, S.H., MH
NIDN. | () |
| 5. Penguji I | : Besty Habeahan, S.H., MH
NIDN. 0107046201 | () |
| 6. Penguji II | : August P. Silaen, S.H., MH
NIDN. 0101086201 | () |
| 7. Penguji III | : Dr. Dayat Limbong S.H., MH
NIDN. 8819233420 | () |

Medan, 17 Mei 2024
Mengesahkan




Dr. Janpatar Simamora, S.H., MH
NIDN. 0114018101

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Keterkaitan antara tanah dengan kehidupan manusia sangat erat sekali, dimana setiap individu pasti membutuhkan tanah dalam kehidupannya sebagai tempat bermukim, berusaha, beribadah dan bersosialisasi. Hubungan tiap-tiap pribadi dengan tanah bersifat kontinu dan untuk jangka waktu yang sangat panjang karena dari awal kehidupan hingga mati, manusia pasti membutuhkan tanah¹.

Mekanisme untuk memberikan suatu hak atas tanah kepada seseorang atau badan hukum diselenggarakan melalui pendaftaran tanah. Hal ini dimaksudkan agar jelas subjek dan objek (letak peruntukan suatu penggunaan tanah yang dapat dihaki oleh seseorang atau badan hukum), sehingga pemilik hak atas tanah itu dapat melakukan hak keperdataannya terhadap bidang tanah tersebut dan untuk memberikan informasi mengenai eksistensi suatu bidang tanah dengan pemegang hak yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah di Indonesia didasarkan pada Pasal 19 UUPA, yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan utama diselenggarakannya pendaftaran tanah, antara lain adalah guna menjamin kepastian hukum dan memberikan

¹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001), hlm. 158.

perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah oleh Pemerintah,². Hal ini sebagaimana diuraikan dalam penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.³

Permasalahan yang akan dibahas adalah mengenai pembatalan sertipikat Hak Milik nomor 204/Bengkel atas nama Muhammad Rizki Rangkuti yang terletak di Kecamatan Perbaungan, Kabupaten Serdang Bedagai. Pada Tahun 2011, terjadi jual beli tanah dan bangunan rumah tinggal berlantai 2 semi permanen yang berdiri di atasnya seluas ±210 meter persegi antara Mulasni (Penjual) yang dimana sebagai Tergugat I dengan Murni (Pembeli) yang dimana sebagai Tergugat II dihadapan Notaris/PPAT atas nama Mariani Simbolon, SH, Notaris-PPAT di Kabupaten Serdang Bedagai dimana sebagai tergugat III. Tanah tersebut telah dibalik nama atas nama Pembeli yang kemudian tanah tersebut dijual kembali kepada Muhammad Rizky Rangkuti yang dimana sebagai Tergugat IV pada tanggal 31 Mei 2011 atas nama Tergugat II dan selanjutnya dialihkan dan dibalik namakan kepada Tergugat IV di hadapan Tergugat III (Notaris/PPAT).

² Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 tahun 1960, LN No. 104 tahun 1960, TLN No. 2043, ps.19.

³ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm.478.

Bahwa selain objek tanah tersebut diatas, semasa hidup Alm. Sudioanto, pada tanggal 2 Januari 1975 ada membeli gang yang berukuran 1 m X 26 m dari Alm. Siti Hafisah yang berbatasan langsung sebelah Utara dan selatannya adalah tanah Alm. Sudioanto, berdasarkan Surat Jual Beli tertanggal 2 Januari 1975 yang diketahui Kepala Kampung Pasar Bengkel Kec. Gaya Baru Perbaungan, dimana gang tersebut tetap dikuasai oleh Para tergugat sampai sekarang, namun menurut informasi gang yang dikuasai tersebut juga termasuk kedalam Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan Tergugat V, sehingga dengan demikian gang tersebut juga termasuk dalam objek perkara a quo.

Setelah berlalu sekitar tiga tahun sejak terjadi jual beli tanah tersebut dan telah meninggalnya Sudioanto, pada tahun 2017, muncul gugatan dari Tio Siu Hun (Istri dari Alm. Sudioanto) yang dimana sebagai Penggugat I dan Mulia Darma (Anak Kandung dari Alm. Sudioanto yang) yang dimana sebagai Penggugat II. Dimana para Penggugat I dan II merasa keberatan terhadap jual beli tanah yang dilakukan antara Mulasni (Tergugat I) dengan Murni (Tergugat III) dihadapan Notaris/PPAT atas nama Mariani Simbolon. Karena tidak berdasarkan persetujuan dirinya sebagai ahli waris yang berhak atas bagian dan tanah tersebut. Tio Siu Hun dan Mulia Darma kemudian membawa perkara ke Pengadilan Negeri Lubuk Pakam (perkara nomor: 69/Pdt/2017/PN.Lbp) dengan membawa bukti surat keterangan hak mewaris yang menyebutkan bahwa dia adalah ahli waris dari Sudioanto, yang dibuat oleh Susanna Intan, SH, Notaris di Tebing Tinggi -Deli tertanggal 08 Agustus 2001. Hasil putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam mengabulkan gugatan Penggugat membatalkan sertipikat

Hak Milik Nomor 204/Bengkel atas nama Murni. Pihak Tergugat Murni merasa keberatan dengan putusan tersebut karena pihaknya merasa telah memenuhi semua persyaratan ketika dari awal terjadi jual beli tanah antara Mulasni(Tergugat I)dengan dirinya, sampai pada tahap pendaftaran hak atas tanah dengan nama Murni.

Tergugat Asal kemudian mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Medan (perkara nomor3352/Pdt/2018/PT.MDN) yang memutuskan tetap membatalkan sertipikat Hak Milik Nomor 204/Bengkel sesuai putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam. Gugatan sampai kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia (Register nomor: 3073K/Pdt/2019) yang hasil putusannya tetap sama dengan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi.

Perlu diketahui bahwa dalam Pasal 2 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan secara tegas bahwa terhadap bidang tanah yang sedang didaftarkan dilakukan pengumuman selama 60 (enam puluh) hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan. Lalu dalam Pasal 32 ayat (2) disebutkan bahwa dalam hal suatu bidang tanah telah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa berkepentingan terhadap tanah yang bersangkutan tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak mengajukan keberatan kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai

penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat yang bersangkutan. Sedangkan pada sengketa tanah yang menjadi inti pembahasan penelitian ini, pihak lain yang merasa berkepentingan terhadap tanah tersebut, yaitu Tio Siu Hun dan Mulia Darma melakukan gugatan setelah sekitar 7 tahun berlalu sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Milik atas Murni dan Sertifikat Hak Milik atas Muhammad Rizki Rangkuti.

Berdasarkan hal diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul **”ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANH (STUDI KASUS PERKARA 3073K/Pdt/2019 Jo. 351/Pdt/2018/PT.MDN Jo. 69/pdt.G/2017/PN.Lbp).”**

B. Rumusan Masalah

1. Apakah Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dapat Dibatalkan ?
2. Apakah pertimbangan Hakim yang membatalkan sertipikat Hak Milik Nomor 204/Bengkel Sudah Tepat?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah diatas,adapaun yang menjadi tujuan penelitian dalam skripsi yaitu sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui apakah sertifikat hak milik dapat dibatalkan
- 2) Untuk mengetahui dasar pertimbangan Hakim dalam memutuskan pembatalan sertipikat Hak Milik Nomor 204/Bengkel atas nama Muhammad Rizki Rangkuti.

D. Manfaat Penelitian

Dengan menyelesaikan penelitian ini, diharapkan dapat memberikan beberapa manfaat diantaranya adalah:

1. Manfaat Secara Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya dalam perolehan hak atas tanah (sertipikat hak atas tanah) menjamin kepastian hukum.

2. Manfaat Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai bahan maupun materi yang dapat dijadikan acuan dalam memperoleh Sertipikat Hak Atas Tanah

3. Manfaat Bagi Peneliti

Penelitian ini adalah sebagai syarat bagi mahasiswa Universitas HKBP Nommensen Medan dalam penuntasan tugas akhir Program Pendidikan Strata Satu (S1) Fakultas Hukum dan untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum (S.H)

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah Dan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah

Hak-hak atas tanah termasuk salah satu hak-hak perseorangan atas tanah. Hak-hak Perseorangan atas tanah, adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, kelompok orang secara bersama-sama, badan Hukum) untuk menguasai yang dapat mencakup menggunakan dan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah merupakan hak yang memberi keleluasaan kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya. Kata “menggunakan” memiliki arti bahwa tanah tersebut dapat difungsikan untuk mendirikan suatu bangunan, sedangkan kata mengambil manfaat diartikan, tanah tersebut dapat dimanfaatkan untuk kepentingan, pertanian, perkebunan, dan peternakan.⁴

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Wewenang Umum Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya yang langsung berhubungan dengan tanah tersebut dalam batas-batas

⁴ Urip Santoso. *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, (Kencana Prenada MeidaGroup, Jakarta.2005) hlm. 82

menurut UPPA dan peraturan hukum yang lainnya. yang dapat meliputi penggunaan dari bumi, air dan ruang yang ada di atasnya.

2. Wewenang bersifat Khusus yaitu penggunaan hak atas tanah sesuai dengan macam hak atas tanah yang dimilikinya, contohnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah seseorang mempunyai wewenang atas tanahnya tersebut untuk kepentingan usaha (Pertanian, Perkebunan, dll) dan untuk mendirikan bangunan, pada wewenang tanah hak Guna Bangunan adalah seseorang mempunyai wewenang untuk mendirikan bangunan dan memiliki bangunan di atas tanah milik orang lain⁵.

Pasal 4 ayat (2) UUPA disebutkan bahwa hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁶

Rumusan Pasal 4 ayat (2) UUPA diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa hak atas tanah adalah hak yang diterima oleh orang perseorangan atau badan hukum selaku pemegang kuasa atas tanah yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundangundangan. Macam-macam penguasaan hak atas tanah diatur

⁵ Soediikno Mertokusumo. *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika. Jakarta. Universitas Terbuka 1998. hlm. 45.

⁶ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria

dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA.⁷

2. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.

a. Menurut UUPA

Pasal 19 ayat (2) menyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat sebagai surat bukti tanda hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah.

b. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961

Sertipikat terdiri atas salinan buku tanah yang memuat data yuridis dan surat ukur yang memuat fisik hak yang bersangkutan, yang di jilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen (Pasal 13).

3. Fungsi Sertipikat Hak atas Tanah

Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Dalam Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebut kan bahwa, Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah. Artinya bahwa semua keterangan yang tercantum di dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus di terima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Ctk. Pertama, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 287.

Sertipikat Hak Atas Tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertipikat Hak Atas Tanah berfungsi untuk memberikan kepercayaan bagi pihak bank/kreditur untuk meberikan jaminan utang kepada pemiliknya⁸

B. Tinjauan Umum Pendaftaran Hak Tas Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah terdapat dalam peraturan menteri agraria dan tata ruang/ kepala badan pertanahan nasional republik indonesia nomor 16 tahun 2021 tentang tata cara penetapan hak pengelolaan dan hak atas tanah bahwa : “ Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak- hak tertentu yang membebaninya ”.

Pengertian di atas menunjukkan bahwa ada berbagai macam kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berurutan, saling berkaitan satu sama lain dan merupakan suatu kesatuan untuk memperoleh apa yang disebut sertipikat. Kegiatan pendaftaran tanah tidak hanya

⁸ Ali Ahmad Chomazah, *Sertifikat dan Permasalahannya dan Seri Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2007), hlm. 57.

diadakan sekali tetapi untuk seterusnya apabila terjadi perubahan terhadap tanah maupun pemegang haknya sehingga sesuai dengan kenyataan terakhir yang ada berlandaskan peraturan hukum yang ada.

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dalam peraturan menteri agraria dan tata ruang/ kepala badan pertanahan nasional republik indonesia nomor 18 tahun 2021 tentang tata cara penetapan hak pengelolaan dan hak atas tanah bahwa :

a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftara tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah

b. Pendaftaran tanah dalam Pasal 1 ayat 1 ini meliputi:

- 1) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.⁹

Pasal 19 ayat (1) dan (2) pemerintah ditugaskan untuk melakukan pendaftaran tanah. Selain itu pendaftaran tanah juga mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran haknya. Hal ini diatur dalam beberapa pasal dalam UUPA, yaitu Pasal 23 mengenai pendaftaran Hak Milik, Pasal 32 mengenai Pendaftaran Hak Guna Usaha dan Pasal 38 mengenai Pendaftaran Hak Guna Bangunan.

Sehubungan dengan itu UUPA memerintahkan diselenggarakannya

⁹ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah

pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum sebagaimana yang dimaksud di atas. Pendaftaran tanah kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, tetapi karena peraturan ini dianggap belum dapat memberikan hasil yang maksimal maka dilakukan penyempurnaan terhadap peraturan ini yaitu dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sebagai peraturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut berlaku pula Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.¹⁰

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan Pendaftaran tanah adalah untuk memberikan suatu kepastian hukum di bidang pertanahan, seperti yang ada dalam Pasal 19 UUPA. Rincian lebih lanjut tujuan pendaftaran tanah diatur dalam PP Nomor 24 tahun 1997 pada Pasal 3, bahwa Pendaftaran tanah bertujuan:¹¹

- 1) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan

¹⁰ Urip Santoso, "*Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*", (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 13.

¹¹ Adrian Sutedi. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Edisi I Cetakan Ke-4. Sinar Grafika: Jakarta 2017, hlm. 56.

hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak yang bersangkutan dan agar dapat dengan mudah membuktikan haknya maka diberikanlah suatu sertipakat hak atas tanah. Untuk menyediakan informasi sebagaimana dalam Pasal 3 huruf b Kantor Pertanahan bersifat terbuka, sehingga pihak-pihak yang berkepentingan dapat dengan mudah mencari data fisik dan data yuridis tentang suatu bidang tanah yang sudah terdaftar. Sedangkan untuk tertib administrasi pertanahan maka pendaftaran tanah tidak hanya dilakukan sekali tapi secara terus-menerus mengikuti perbuatan hukum dan peristiwa hukum yang mengakibatkan data fisik maupun pada suatu bidang tanah mengalami suatu perubahan¹²

C. Tinjauan Tentang Pembatalan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Pembatalan Hak Atas Tanah

Pembatalan hak atas tanah berdasarakan ketentuan Pasal 1 angka 12 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999, yaitu :

“ Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

Rumusan pembatalan hak atas tanah dimaksud belum lengkap karena

¹² Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2012), hlm 12-13.

hanya menyangkut pemberian hak atas tanahnya saja, meskipun dengan dibatalkan surat keputusan pemberian hak atas tanah, tentunya juga akan mengakibatkan pendaftaran dan sertifikatnya batal karena sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997, Surat Keputusan Pemberian Hak sebagai alat bukti pendaftaran hak dan penerbitan sertifikat.

Pengertian pembatalan hak atas tanah rumusan yang lengkap ada pada Pasal 1 angka 14 PMNA/KBPN Nomor 9 tahun 1999, yaitu :

“Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.”

- a. Surat Keputusan pembatalan hak atas tanah menurut pasal 104 ayat (2) PMNA/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999, diterbitkan apabila terdapat Cacat hukum administratif.
- b. Melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.¹³

2. Obyek Pembatalan Hak Atas Tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 104 ayat (1) PMNA/ Kepala BPN No. 9 tahun 1999, yang menjadi obyek pembatalan hak atas tanah meliputi :

- a. Surat keputusan pemberian hak atas tanah
- b. Sertipikat hak atas tanah
- c. Surat keputusan pemberian hak atas tanah dalam rangka

¹³ Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

pengaturan penguasaan tanah¹⁴

3. Pembatalan Hak Atas Tanah karena Melaksanakan putusan pengadilan

Sertipikat tanah adalah merupakan alat bukti hak atas tanah yang kuat dan selama tidak ada alat bukti lain yang dapat membuktikan bahwa kebenaran dari isi Sertipikat itu salah atau tidak benarmaka segala sesuatu yang terdapat didalam isi atau merupakan bagian dari sertipikat tersebut haruslah dianggap benar, akan tetapi pada kenyataannya banyak terjadi kesalahan dalam pembuatan suatu sertifikat. Adalah BPN atau yang dikenal sebagai Badan Pertanahan Nasional yang merupakan Instansi Pemerintah yang bertugas untuk mengeluarkan suatu Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dan juga turut bertanggung jawab apabila terjadi suatu kesalahan dalam mengeluarkan suatu Sertipikat.

Pembatalan suatu Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional disebabkan oleh adanya faktor-faktor yaitu, karena adanya cacat hukum administratif dan karena mengikuti putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hokum tetap. Adanya cacat hukum administratif biasanya disebabkan oleh adanya kelalaian dari para pihak ataupun juga petugas kantor BPN yang menangani masalah pembuatan Sertipikat Tanah tersebut, untuk itu proses pengecekan merupakan hal yang sangat penting pada saat pembuatan suatu Sertipikat dan diperlukan adanya sanksi yang tegas bagi para pihak yang terkait didalamnya. Dan dalam hal mengikuti putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, didalamnya suatu proses pembuktian menjadi hal yang sangat penting untuk dapat melindungi pemilik tanah yang sebenarnya dan

¹⁴ Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

sepenuhnya menjadi tanggung jawab serta kewenangan hakim untuk memutuskan suatu sengketa yang telah masuk dan diselesaikan dalam proses pengadilan, yang mana putusan tersebut sifatnya mengikat para pihak yang terkait didalamnya.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 mendefinisikan: “pembatalan hak atas tanah adalah pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacad hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.”¹⁵

Pemohonan pembatalan produk hukum karena pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam pasal 29 ayat(1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a)surat permohonan
- b) fotokopi identitas pemohon yangdi legalisir dan kuasanya jika dikuasakan
- c) . asli surat kuasa jika dikuasakan
- d) fotokopi bukti-bukti pemilikan/penguasaan atas tanah pemohon yang dilegalisir;
- e) dokumen data fisik dan data yuridis yang diusulkan Pembatalan;

¹⁵ Agus Wijayanto, *Masalah dan Sengketa Hak Atas Tanah*, (Jakarta:Pusat Pendidikan dan Latihan Badan Pertanahan Nasional, 2004), hlm.61.

- f) fotokopi putusan pengadilan yang dilegalisir;
- g) fotokopi berita acara pelaksanaan eksekusi yang dilegalisir¹⁶

D. Tinjauan Umum Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Sengketa tanah tidak dapat dihindari di zaman sekarang, ini disebabkan karena berbagai kebutuhan tanah yang sangat tinggi di zaman sekarang sementara jumlah bidang tanah terbatas. Hal ini tersebut menuntut perbaikan dalam bidang penataan dan penggunaan tanah untuk kesejahteraan masyarakat dan terutama kepastian hukumnya. Untuk itu berbagai usaha yang dilakukan pemerintah yaitu mengupayakan penyelesaian sengketa tanah dengan cepat untuk menghindari penumpukan sengketa tanah, yang dapat merugikan. Masyarakat misalnya tanah tidak dapat digunakan karena tanah tersebut dalam 2 sengketa. Pada dasarnya pilihan penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan 2 (dua) proses yaitu proses penyelesaian sengketa melalui mediasi di luar pengadilan dan proses penyelesaian sengketa melalui litigasi di dalam pengadilan.¹⁷

1. Penyelesaian Sengketa melalui Mediasi

Keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007. Pelaksanaan model ini dilakukan oleh pejabat/pegawai yang ditunjuk dengan surat/tugas perintah dari Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kanwil BPN, Kepala BPN. Jadi mediator yang

¹⁶ Pasal 40 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

¹⁷ Priyatna Adurrasyid, *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Fikahati Aneska, Jakarta, 2002, hlm.11

menangani perkara tidak didasarkan pada kesepakatan para pihak, tetapi didasarkan pada surat tugas. Mediator yang ditunjuk termasuk tipe Authoritative Mediator dalam arti bahwa mediator tersebut mempunyai kemampuan untuk mempengaruhi hasil akhir dari sebuah proses mediasi, sedangkan para pihaknya harus mempunyai kepentingan langsung terhadap masalah yang dimediasi.¹⁸

Tata cara dalam pelaksanaan mediasi

- (1) Pada prinsipnya Mediasi wajib dihadiri oleh para pihak/ prinsipal.
- (2) Dalam hal para pihak tidak dapat hadir karena alasan kesehatan dan/atau alasan lain yang sah, Mediasi dapat diwakili oleh kuasa yang diberi kewenangan untuk memutuskan dengan persetujuan oleh pihak yang bersengketa.
- (3) Dalam hal para pihak sudah diundang 3 (tiga) kali secara patut tetapi tidak hadir maka Mediasi dinyatakan gagal.
- (4) Dalam pelaksanaan Mediasi dapat menghadirkan ahli dan/atau instansi terkait dengan persetujuan para pihak.
- (5) Dalam hal Mediasi tercapai kesepakatan perdamaian dituangkan dalam akta perdamaian dan didaftarkan oleh para pihak di Pengadilan Negeri wilayah hukum letak tanah yang menjadi objek Kasus untuk memperoleh putusan perdamaian.
- (6) Pelaksanaan hasil Mediasi terkait dengan administrasi pertanahan diajukan permohonan kepada Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dengan melampirkan:
 - a. putusan perdamaian;

¹⁸ Abbas Syahrizal, *Mediasi dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, & Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana, 2011, hlm. 24.

b. akta perdamaian; dan

c. data/dokumen mengenai tanah objek Kasus.

(7) Dalam hal Mediasi tidak menghasilkan kesepakatan dan/atau gagal maka Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya mengambil keputusan Penyelesaian Kasus.

(8) Hasil Mediasi dituangkan dalam berita acara Pelaksanaan Mediasi yang berisi kesepakatan dan tindak lanjut dari Mediasi yang ditandatangani oleh Pejabat/ketua tim Penyelesaian/Mediator.

(9) Format akta perdamaian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan Format Berita Acara Pelaksanaan Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tercantum dalam Lampiran XIV dan Lampiran XV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.¹⁹

2. Penyelesain Sengketa Melalui Pengadilan Perdata Di Indonesia

Pada dasarnya orang atau badan hukum karena pelanggaran hak-hak dan kewajibannya yang timbul dari hukum perdata dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Hukum Perdata dimaksud adalah hukum perdata sipil, hukum Dagang, dan hukum Adat yang tidak tertulis gugatan perdata pada tingkat pertama harus dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau wakilnya, jadi gugatan harus tertulis, hal ini sesuai dengan pasal 118 ayat (1) HIR, apabila penggugat buta huruf sesuai ketentuan pasal 120 HIR, gugatannya diajukan secara

¹⁹ Pasal 44 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

lisan kepada ketua pengadilan, dan ketua Pengadilan Negeri akan membuat surat gugatannya. Setelah penggugat membayar biaya perkara dan memasukkan surat gugatan Panitera Pengadilan Negeri mencatat dalam daftar Register Perkara. Ketua Pengadilan menentukan hari dan jam kepada Penggugat dan Tergugat perkara itu akan diperiksa di muka persidangan.

Pengadilan sebagai tempat terakhir bagi pencari keadilan yang diharapkan berfungsi untuk menyelesaikan persengketaan secara adil dan benar. Terhadap perkara yang diajukan, pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili meskipun tidak atau kurang jelas hukumnya karena hakim dianggap tahu akan hukumnya, asas ini tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UU No. 4 tahun 2004 tentang Undang- Undang Pokok Kekuasaan kehakiman Hakim dan setiap pemeriksaan perkara harus sampai kepada keputusannya, walaupun kebenaran yang dicari itu tidak ditemukan. Oleh karena itu sesuai ketentuan Pasal 153 HIR, apabila ditimbang dan berfaedah, Hakim dapat menjalankan pemeriksaan setempat yang dapat menjadi keterangan pada hakim. Hakim sebelum memutus perkara harus memeriksa benar tidaknya peristiwa yang diajukan, memberi pertimbangan benar tidaknya suatu peristiwa, setelah ada kepastian baru menentukan hukumnya.

Sarana yang digunakan hakim adalah alat-alat bukti, yang perlu dibuktikan adalah peristiwa yang dikemukakan penggugat dan tergugat. Para pihak harus membuktikan kebenaran peristiwanya. Alat bukti yang diajukan untuk membuktikan peristiwa sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR adalah : alat bukti tertulis, saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Siapa yang harus

membuktikan menurut ketentuan pasal 163 HIR adalah “ Barang siapa yang mengatakan mempunyai sesuatu hak atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.”

Hakim dalam melakukan pembuktian berpedoman pada ketentuan Undang Undang, dalam hal Undang Undang tidak mengatur atau tidak jelas, Hakim memerlukan asas-asas hukum umum untuk dapat menerapkannya terhadap peristiwa di persidangan. Asas hukum bukanlah norma hukum yang konkrit tetapi merupakan dasar umum atau petunjuk bagi hukum yang berlaku. ²⁰

²⁰ Absori dkk, “*Model Penyelesaian Sengketa Lingkungan Melalui Lembaga Alternatif*”, *Mimbar Hukum*, Volume 20, Nomor 2, (Juni 2008), hlm.375

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini bertujuan untuk membatasi sejauh mana masalah yang di bahas dalam penulisan skripsi ini. Ruang lingkup penelitian ini hanya mengacu terhadap permasalahan yang akan diteliti yaitu tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah (STUDY KASUS PERKARA 3073/Pdt2019 Jo. 351/pdt/2018/PT MDN Jo. 69/Pdt.G/2017/PN.Lbp) dan bagaimana putusan pengadilan yang membatalkan sertiikat hak milik atas tanah nomor 204/Bengkel.²¹

B. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang gunakan oleh peneliti adalah normative. Penelitian hukum normative adalah jenis penelitian hukum yang membutuhkan data sekunder sebagai data utama. Data sekunder terdiri dari bahan hukum pimer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang berupa peraturan perundang undangan dan hukum adat yang berlaku serta bahan hukum sekunder merupakan pendapat hukum yang di peroleh dari buku, iternet, surat kabar, hasil penelitian, data stasistic dari instansi atau lembaga.²²

C. Metode Pendekatan

Adapun pendekatan permasalahan yang penulis gunakan didalam penelitian ini yaitu:

²¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm., 29

²² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada 2011, hlm. 12

a. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)

Yang dimaksud dengan pendekatan perundang-undangan atau *statute approach* adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah dan mengkaji undang-undang serta regulasi yang memiliki sangkut paut dengan permasalahan hukum yang ditangani. Dalam hal ini Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah²³

b. Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan lain yang juga digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan konseptual. Pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji pemahaman-pemahaman dari doktrin dan juga dari pandangan yang berkembang dalam ilmu hukum yang lalu dijadikan landasan sebagai dasar untuk membuat suatu argumentasi hukum untuk menjawab permasalahan yang sedang diteliti. Doktrin atau pandangan akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan hukum²⁴

²³ Soerjono Soekanto, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1998, hlm 43

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm.93.

D. Sumber Data

Dalam penulisan penelitian ini, penulis melakukan pengumpulan bahan hukum dengan cara penelitian perpustakaan (*libary research*) yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara membaca buku dan tulisan di perpustakaan yang berkaitan dengan rumusan masalah yang diteliti oleh penulis. Bahan-bahan hukum terdiri dari :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif yaitu berupa peraturan perundang-undangan, yang artinya bersifat mengikat. Bahan hukum primer yang penulis gunakan didalam penelitian ini yaitu, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, karya ilmiah terutama mengenai hukum. Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang berkaitan tentang Hak Servituut.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberi penjelasan dan petunjuk guna untuk menyokong bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum dan kamus besar bahasa Indonesia untuk membantu dalam penelitian ini.²⁵

E. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh suatu kebenaran dalam penulisan skripsi maka di gunakan teknik pengumpulan data dengan cara :

1. Metode Penelitian Lapangan

Pengumpulan data yang berhubungan dengan topik penelitian ini berupa wawancara langsung dengan pihak terkait di antaranya; Kepala Biro Hukum Kementerian ATR/BPN, pihak Badan Pertanahan Kabupaten Serdang Bedagai. Serta dengan melakukan tinjau lapangan.

2. Metode Penelitian Kepustakaan

Metode penelitian kepustakaan (*library research*) ,yaitu dengan mempelajari, memahami ,dan menganalisis peraturan perundang-undangan, buku-buku, Publikasi ilmiah berupa jurnal, maupun situs internet yang masih berkaitan erat dengan objek yang akan dikaji oleh penulis. Penelitian ini terfokus pada suatu masalah yang diajukan atau direncanakan untuk diteliti kebenarannya menurut cara-cara yang dapat

²⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada 2011, hlm. 12

dipertanggung jawabkan dari segi ilmiah dan penelitiannya bersumber pada kepustakaan atau dokumentasi.²⁶

Dalam pengertian lain studi kepustakaan yaitu kegiatan yang berhubungan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengelolah bahan penelitian.

F. Metode Analisis Data

Menurut Prasetya Irawan, analisis data merupakan suatu kegiatan yang bersifat mentransformasikan data menjadi informasi. Data adalah hasil dari suatu pencatatan, sedangkan informasi adalah makna dari hasil pencatatan. Analisis data sebagai tindak lanjut proses pengolahan data merupakan kerja seorang peneliti yang memerlukan ketelitian dan pencurahan saya pikir secara optimal. Adapun metode analisis data yang digunakan yaitu metode analisis data kualitatif. Yang dimaksud analisis data kualitatif adalah sebagaimana pendapat dari Soerjono Soekanto, yaitu: suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata. Dengan metode analisis data ini penulis akan mengaitkan permasalahan dalam penelitian guna menghasilkan kesimpulan yang objektif dari permasalahan yang diangkat.²⁷

²⁶ Zed Mestika, *Metode Penelitian Kepustakaan, Yayasan Obor Indonesia*, Jakarta, 2008, hlm .3

²⁷ Prasetya Irawan, *Logika dan Prosedur Penelitian, Pengantar Teori dan Panduan Praktis Penelitian Sosial bagi Mahasiswa dan Peneliti Pemula*, (Jakarta: STIA LAN, 2000), hlm., 28-29.

