



TINJAUAN YURIDIS SENGKETA PENGUASAAN SERTIFIKAT TANAH PT PADANG MEDIA TELEVISI

Rama Santi.¹ Yani Pujiwati.² Mulyani Djakaria.³

Program Studi Ilmu Hukum Universitas Padjadjaran

Jl. Raya Bandung-Sumedang km.21, Hegarmanah, Jatinangor, Kabupaten
Sumedang, Jawa Barat, Indonesia.

Email: ramasanti17@gmail.com

ABSTRACT

This research examines the disputes over ownership and control of land certificates for PT Padang Media Televisi by former company directors. The research objective was to analyze the ownership of PT Padang Media Televisi's land titles which were controlled by the former company directors and to analyze the completion of the ownership of PT Padang Media Televisi's land certificates which were controlled by the former company directors. This research is a type of normative legal research. Based on the results of the research, it can be seen that in the control of land certificates carried out by former company directors there are several things that are contradictory or not in accordance with what is mandated in the LoGA, the settlement is through the mediation process, settlement through court channels, and afterwards by decreasing rights and reverse the name of the land certificate in order to guarantee legal certainty.

Keywords: Land Rights. Legal Certainty. Certificate of Land.

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji tentang sengketa kepemilikan dan penguasaan sertifikat tanah PT Padang Media Televisi oleh mantan direktur perusahaan. Tujuan penelitian untuk menganalisa penguasaan sertifikat tanah PT Padang Media Televisi yang dikuasai oleh mantan direktur perusahaan serta menganalisa penyelesaian penguasaan sertifikat tanah PT Padang Media Televisi yang dikuasai mantan direktur perusahaan. Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif. Berdasarkan hasil penelitian, maka dapat diketahui bahwa dalam penguasaan sertifikat tanah yang dilakukan oleh mantan direktur perusahaan terdapat beberapa hal yang bertentangan atau tidak sesuai dengan yang diamanatkan dalam UUPA, adapun penyelesaiannya melalui proses mediasi, penyelesaian melalui jalur pengadilan, dan setelahnya dengan melakukan penurunan hak serta balik nama sertifikat tanah demi terjaminnya kepastian hukum.

Kata Kunci: Hak Atas Tanah. Kepastian Hukum. Sertifikat Tanah.

1. Pendahuluan

Sebagai berkat dari Tuhan Yang Maha Esa, tanah memiliki fungsi penting dan bermanfaat sebagai sumber bantuan dan kemakmuran kehidupan sehari-hari. Sebagai salah satu sumber daya alam, keberadaan tanah tak bisa dipisahkan dengan keberadaan manusia, hal ini dikarenakan tanah memiliki insentif finansial dan dapat dijadikan sebagai sumber mata pencarian bagi manusia itu sendiri.

Sehubungan dengan itu, penyediaan, penguasaan, penggunaan, peruntukan, dan pemeliharaan tanah harus dikontrol dan perlu pengaturan lebih lanjut berupa perangkat hukum tertulis yang penerapannya dapat dilaksanakan secara konsisten dan bertanggung jawab sesuai muatan atau substansi dari ketentuan tersebut. Hal ini semata-mata demi terselenggaranya kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan juga tentu harus tetap sejalan dengan dukungan terhadap pembangunan berkelanjutan serta tetap melestarikan tanah itu sendiri sebagai sumber daya alam.

Dalam pemberian jaminan kepastian hukum dan perlindungan hak atas suatu tanah, Pemerintah Indonesia membentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Dalam UUPA digariskan akan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.² Lebih jelas hal ini disebutkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dalam Pasal ini dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah penting dan harus dilakukan.

Dalam pemberian dan penetapan hak-hak atas tanah, Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) memiliki tugas dan wewenang sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun

² .P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Bandung: Mandar Maju, 2009). Hlm.

2013 tentang Badan Pertanahan Nasional. Salah satu tugas dari BPN adalah menerbitkan sertifikat hak atas tanah.³ Sertifikat sebagai alas hak dapat dijadikan bukti yang kuat bagi pemegang hak atas suatu tanah sampai ada bukti lain yang menyatakan sebaliknya dalam pengadilan.

Jika melihat pada realita yang ada di masyarakat, tidak jarang ditemukan kasus sengketa sertifikat hak atas tanah yang muncul dari pihak-pihak yang melakukan klaim bahwa dialah yang memiliki hak atas sertifikat tanah tersebut. Seperti kasus PT Padang Media Televisi yang telah mengalami kerugian baik kerugian materiil maupun immateriil akibat penguasaan sertifikat tanah tanpa hak atau melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang dilakukan oleh Zaili Asril (Mantan Direktur PT Padang Media Televisi).⁴

Sebelumnya pada tahun 2007, PT Padang Media Televisi membeli sebidang tanah yang akan dipergunakan untuk memasang alat pemancar dan alat penunjang pertelevisian lainnya. Tanah tersebut dibeli dari orang pribadi yaitu Tan Zaniel dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 717 Kelurahan Limau Manis Selatan, seluas 1.840 M2, yang diuraikan dalam surat ukur Nomor: 00834/2005 tertanggal 15 Juli 2005 terletak di Kelurahan Limau Manis Selatan Kota Padang Provinsi Sumatera Barat.

Agar mudah dalam proses jual beli dan balik nama sertifikat, maka berdasarkan kesepakatan dalam perusahaan yang juga dikuatkan dengan adanya surat pernyataan sertifikat tanah tersebut dibuat atas nama Zaili Asril. Dengan demikian tanah yang dibeli PT Padang Media Televisi merupakan hak perusahaan akan tetapi secara formal dituliskan atas nama Zaili Asril sebagai Direktur Utama pada saat itu.

Kemudian pada tahun 2014 telah diadakan restrukturisasi kepengurusan dalam perusahaan yang salah satu hasilnya adalah pergantian Direktur Utama dari Zaili Asril menjadi Tuan Sumedi Susanto. Namun dalam hal ini Zaili Asril tidak mau membalik namakan sertifikat agar tetap memiliki dan

³ J. Andi Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* (Surabaya: Laksbang Justitia Group, 2014). Hlm. 104

⁴ Putusan Pengadilan pada Pengadilan Negeri Padang dalam *PT Padang Media Televisi v. Zaili Asril*, Nomor 45/PDT/2015/PN-Pdg, hlm 3-6

menguasai tanah tersebut atas namanya. Dengan demikian, tindakan Zaili Asril yang memiliki dan menguasai sertifikat tanah yang bukan haknya tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum (selanjutnya disebut PMH), karena Zaili Asril tidak lagi menjabat sebagai Direktur Utama serta tidak aktif lagi di PT Padang Media Televisi.

Berdasarkan isu hukum yang telah dipaparkan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana tinjauan yuridis penguasaan sertifikat tanah PT Padang Media Televisi yang dikuasai oleh mantan direktur perusahaan dan bagaimana penyelesaian penguasaan sertifikat tanah PT Padang Media Televisi yang dikuasai mantan direktur perusahaan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis penguasaan sertifikat tanah PT Padang Media Televisi yang dikuasai oleh mantan direktur perusahaan dan menganalisis penyelesaian penguasaan sertifikat tanah PT Padang Media Televisi yang dikuasai oleh mantan direktur perusahaan.

Penelitian yang membahas tentang sengketa penguasaan sertifikat tanah secara umum cukup banyak dilakukan oleh para peneliti terdahulu. Berdasarkan hasil penelusuran terhadap beberapa literatur yang telah dilakukan, maka setidaknya ditemukan beberapa literatur yang membahas mengenai permasalahan ini.

Pertama, Irwan Gunawan dengan Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 810 K/Pdt/1987 tentang Pembatalan Sertifikat Tanah dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia karena Perbuatan Melawan Hukum. Penelitian ini membahas mengenai adanya suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh tergugat sehingga sertifikat tanah tersebut dibatalkan. Ruang lingkup penelitian yang akan dilakukan berbeda dengan judul di atas, karena ruang lingkup yang akan diteliti adalah adanya penguasaan sertifikat tanah

yang dilakukan secara melawan hukum namun sertifikat tidak dibatalkan, akan tetapi diselesaikan dengan proses balik nama.⁵

Kedua, Mutiara Rahmah Madaniah dengan Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1329.K/Pdt/1993 Mengenai Penyalahgunaan Sertifikat Tanah Milik Orang Lain untuk Jaminan Kredit Bank. Penelitian ini membahas mengenai penyimpangan yang dilakukan oleh pihak tergugat dengan menggunakan sertifikat tanah milik orang lain yang dijadikan untuk jaminan di Bank.⁶ Perbedaan penelitian yang akan dilakukan dengan judul ini adalah penyimpangan yang dilakukan oleh pihak tergugat atau mantan direktur PT Padang Media Televisi ini adalah hanya menguasai sertifikat tersebut secara melawan hukum dan tidak mau membalik namakan sertifikat kepada Perusahaan, namun tidak menggunakan sertifikat tersebut untuk kepentingan pribadi. Disamping itu perbedaan lain yang menjadi kebaruan dalam penelitian ini terletak pada isu hukum yang dikaji, dimana sengketa penguasaan tanah yang terjadi bukan antara orang pribadi dengan orang pribadi seperti penelitian sebelumnya, melainkan antara orang pribadi yaitu mantan direktur perusahaan dengan badan hukum yaitu PT Padang Media Televisi.

2. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan pada kajian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah langkah-langkah yang digunakan dalam menemukan suatu prinsip hukum, aturan hukum, ataupun doktrin hukum untuk menjawab isu-isu hukum yang sedang dihadapi.⁷ Dikatakan penelitian normatif karena dalam penelitian ini didasarkan pada analisis

⁵ Irwan Gunawan, "Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 810 K/Pdt/1987 Tentang Pembatalan Sertifikat Tanah Dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Karena Perbuatan Melawan Hukum" (Universitas Padjadjaran, 2000).

⁶ Mutiara Rahmah Madaniah, "Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1329.K/Pdt/1993 Mengenai Penyalahgunaan Sertifikat Tanah Milik Orang Lain Untuk Jaminan Kredit Bank" (Universitas Padjadjaran, 2000).

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Surabaya: Kencana, 2005).

terhadap beberapa asas hukum dan teori hukum serta peraturan perundang-undangan yang sesuai dan berkaitan dengan isu hukum.⁸

Adapun metode pendekatan yang digunakan untuk membahas permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan dalam penelitian ini dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus kongkrit yang terjadi di masyarakat yang dalam hal ini mengambil kasus sengketa penguasaan sertifikat tanah pada PT Padang Media Televisi. Adapun tujuannya adalah untuk menemukan nilai-nilai kebenaran serta jalan keluar yang terbaik terhadap permasalahan yang terjadi dengan tetap memperhatikan prinsip-prinsip keadilan.

Sumber data penelitian berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non-hukum. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoratif diantaranya berasal dari peraturan perundang-undangan dan peraturan terkait yang memiliki ketentuan hukum. Adapun bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah:

- 2.1. Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2.2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- 2.3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 2.4. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.
- 2.5. Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- 2.6. Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

⁸ Johnny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Normatif* (Malang: Bayu Media Publishing, 2006).

2.7. Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

2.8. Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 45/PDT.G/2015/PN-PDG.

Adapun bahan hukum sekunder atau bahan hukum yang memberi penjelasan dari bahan hukum primer dalam penelitian ini berasal dari buku-buku hukum serta hasil karya ilmiah berbagai peneliti, sedangkan bahan non-hukumnya berasal dari kamus Bahasa ataupun ensiklopedi.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan studi dokumen, yang dimana langkah-langkahnya dengan penghimpunan dan penelaahan data dari bahan-bahan yang didapatkan yaitu diawali dari bahan-bahan hukum primer terlebih dahulu, barulah setelah itu dilanjutkan dengan studi dokumen terhadap bahan hukum sekunder maupun bahan non-hukum.⁹

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah penalaran hukum deduktif. Dimana dalam aktivitas berpikirnya diawali dengan sesuatu yang bersifat general lalu mengarah pada hal yang khusus, menggunakan pendekatan *top-down*, dan pada saat memutuskan kesimpulannya memakai logika. Dengan model analisa ini akan didapatkan hasil analisis berdasarkan data-data yang diperoleh dari sumber terkait yang kemudian akan memberikan kesimpulan dalam bentuk deskriptif.

3. Hasil Penelitian dan Pembahasan

3.1. Penguasaan Sertifikat Tanah PT Padang Media Televisi yang Dikuasai oleh Mantan Direktur Perusahaan

Hak atas tanah sebagaimana yang telah tertuang pada Pasal 16 UUPA yakni terdiri atas hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil, serta hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut, merupakan

⁹ Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* (Jakarta: Rajawali Press, 2001). Hlm. 10

hak atas tanah yang bersifat primer maupun sekunder yang dapat dimiliki oleh setiap orang baik itu orang pribadi maupun badan hukum. Berkaitan dengan ini untuk menjamin kepastian hukum hak atas suatu tanah, maka dalam UUPA sendiri juga telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA tersebut.

Selanjutnya dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa adanya perlindungan dan pemberian jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, adalah salah satu tujuan dan manfaat dari dilakukannya pendaftaran tanah itu sendiri dengan produk hukumnya berupa sertifikat tanah.

Sedangkan pasal 4 menjelaskan bahwa dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas sebidang tanah dan hak terdaftar lainnya supaya dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya adalah pemegang hak yang bersangkutan, pemegang hak akan mendapatkan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan. Melihat dari beberapa ketentuan yang ada dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, maka sudah jelaslah bahwa regulasi tersebut menerangkan secara eksplisit mengenai kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dengan demikian diketahui bahwa salah satu tujuan pembentukan UUPA sendiri adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Pengakuan atas suatu hak oleh seseorang atau masyarakat haruslah didasarkan pada bukti kepemilikan yang sah dan kuat, salah satunya adalah bukti tertulis hak atas tanah yaitu berupa sertifikat tanah. Tanpa bukti hak tertulis, maka seseorang tidak dapat serta merta membuat pernyataan atas hak kepemilikan tersebut. Munculnya hak atas tanah seseorang harus diiringi dengan bukti kuat yang menyatakan bahwa ia

adalah pemegang hak atas tanah tersebut, buktinya dapat berupa sertifikat tanah maupun alat bukti lain yang diakui dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.¹⁰

Dengan adanya sertifikat tanah akan memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Adapun kepastian hukum dimaksud adalah meliputi:

- 3.1.1. Kepastian tentang orang pribadi atau badan hukum yang memiliki hak atas tanah. Dengan kata lain kepastian siapa pemegang hak atas tanah tersebut yang kemudian disebut kepastian subjek hak atas tanah.
- 3.1.2. Kepastian lokasi tanah, batas tanah, panjang dan luas tanah. Dengan kata lain kepastian letak, batas, panjang dan lebar tanah disebut kepastian objek hak atas tanah.¹¹

Sebagaimana diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Kekuatan Sertifikat Kepemilikan Tanah, keberadaan sertifikat tanah akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Kepastian hukum artinya dimungkinkan untuk menentukan dan mengetahui secara jelas siapa pemegang hak atas tanah dan apa saja objek hak atas tanah yang terlibat. Ketika pihak lain mengajukan gugatan atau mengharuskan pihak lain untuk mengajukan klaim terhadap kepemilikan hak atas tanah seseorang, jaminan perlindungan hukum akan diberikan kepada pemegang hak atas tanah bersertifikat.¹²

Sertifikat adalah bukti hak yang kuat artinya sertifikat harus dianggap otentik, kecuali jika ada bukti lain yang menyatakan sebaliknya di pengadilan. Apabila terdapat cacat hukum dalam pemberian putusan

¹⁰ Tampil Anshari Siregar, *Mempertahankan Hak Atas Tanah* (Medan: Multi Grafik, 2005). Hlm. 3

¹¹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Tanah: Antara Regulasi Dan Implementasi* (Jakarta: Kompas Gramedia, 2001). Hlm. 45

¹² Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2010). Hlm. 261

atau pelaksanaan putusan pengadilan yang mempunyai akibat hukum tetap, maka kepemilikan sertifikat kepemilikan tanah dapat dibatalkan. Namun berdasarkan fakta yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, Sertifikat Hak Atas Tanah tidak dapat sepenuhnya menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum pemegang hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah masih menghadapi kemungkinan gugatan pihak lain yang meyakini bahwa mereka memiliki hak atas tanah tersebut, sehingga jika dapat dibuktikan secara hukum bahwa dialah pemilik yang sebenarnya, maka sertifikat hak atas tanah tersebut dapat dibatalkan. Disamping itu juga terjadi beberapa kasus dimana sertifikat tanah dipegang dan dikuasai oleh orang atau badan hukum yang tidak memiliki hak atas sertifikat tersebut, penguasaan tanpa hak ini merupakan bagian dari PMH.

Keberadaan sertifikat tanah yang tidak sepenuhnya menjamin kepastian hukum dalam kasus perkara pada PT Padang Media Televisi. Dalam hal ini sertifikat tanah milik PT Padang Televisi dikuasai oleh mantan direktur perusahaan. Penguasaan ini merupakan penguasaan tanpa hak, dimana sebidang tanah yang dibeli PT Padang Media Televisi pada Tan Zaniel pada tahun 2007 dengan harga sebesar Rp. 335.000.000,- (*tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah*) yang tertera di dalam surat ukur nomor 00834/2005 tanggal 15 Juli 2005 yang terletak di Provinsi Sumatera Barat, Kota Padang, Kecamatan Pauh, Kelurahan Limau Manis Selatan, dikuasai dan dipegang oleh Zaili Asril terhitung semenjak tanah tersebut dibeli pada tahun 2007 hingga tahun 2015.

Pembelian tanah tersebut diawali dengan perjanjian jual beli antara perusahaan yang diwakili oleh Nova Fitridayati yang bertindak selaku Manager Umum PT Padang Media Televisi. Kemudian untuk memudahkan urusan jual beli dan balik nama atas tanah yang dibeli oleh perusahaan, atas saran Notaris Haryati (selaku Notaris yang bertanggung jawab dalam perjanjian jual beli tanah tersebut) dan musyawarah yang

dilakukan perusahaan maka sertifikat tanah tersebut dibuat atas nama Zaili Asril selaku direktur PT Padang Media Televisi pada saat itu.

Sebagaimana yang telah diatur dalam UUPA bahwa status sertifikat hak milik tidak berlaku bagi perseroan, kecuali perseroan yang telah ditentukan oleh pemerintah. Dikarenakan PT Padang Media Televisi merupakan perusahaan milik swasta maka PT Padang Media Televisi tidak termasuk di dalamnya. Oleh Karena itulah tanah yang dibeli oleh PT Padang Media Televisi kepada Tan Zaniel yang status sertifikatnya adalah SHM maka untuk mengikuti prosedur agar sertifikat tetap berstatus SHM dibuatlah dan dibalik namakan menjadi atas nama Zaili Asril bukan PT Padang Padang Media Televisi. Kemudian untuk memperkuat subjek kepemilikan sertifikat tanah tersebut juga telah dibuatkan surat pernyataan dan surat perjanjian bahwa pemegang hak atas tanah tersebut tetaplah PT Padang Media Televisi meskipun sertifikat atas nama direktur perusahaan. Perjanjian ini diatur dan dibuat sendiri oleh para pihak yang bersangkutan yaitu PT Padang Media Televisi dan Zaili Asril berdasarkan kesepakatan bersama.

Selanjutnya saat dilakukan restrukturisasi kepengurusan perseroan, berdasarkan RUPS-LB tertanggal 5 Juni 2014 memutuskan untuk mengangkat dan menetapkan Tuan Sumedi Susanto sebagai Direktur Utama perusahaan menggantikan Zaili Asril. Namun setelah terjadinya restrukturisasi kepengurusan, Zaili Asril tidak kunjung memberikan sertifikat tanah tersebut kepada perusahaan dan mengklaim bahwa sertifikat tanah tersebut adalah haknya.

Dalam hal ini terhitung semenjak restrukturisasi perusahaan pada tahun 2014, dimana Zaili Asril tidak lagi menjabat sebagai Direktur Utama PT. Padang Media Televisi dan tidak aktif lagi pada perseroan yang berarti juga seluruh aset perseroan termasuk tanah yang tertera di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 717 Kelurahan Limau Manis Selatan, seluas 1.840 M2 tidak lagi berada di bawah kewenangan Zaili Asril..

Oleh sebab itu Zaili Asril tidak lagi memiliki hak atas sertifikat tanah tersebut dan sudah seharusnya mengembalikan secara sukarela kepada perusahaan karena perusahaanlah yang memiliki hak penuh atas sertifikat tanah tersebut. Hal ini juga seiring dan didukung dengan bukti kuat adanya surat pernyataan atau perjanjian pada saat jual beli tanah sebelumnya, dimana Zaili Asril menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 717 yang beralamat di Jalan Ulu Gadut RT 06 / RW 02, Kecamatan Pauh, Kelurahan Limau Manis Selatan, Kota Padang adalah milik PT. Padang Media Televisi.

Dengan demikian tindakan Zaili Asril yang memiliki dan menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor: 717 Kelurahan Limau Manis Selatan, seluas 1.840 M2, yang diuraikan dalam surat ukur Nomor: 00834/2005 tanggal 15 Juli 2005 merupakan PMH dan tentunya tindakan tersebut merugikan PT Padang Media Televisi selaku pemegang hak yang sah. Adapun kerugian materiil yang diderita berupa hilangnya uang pengurusan sertifikat sebesar 53.626.647,60 (*Lima Puluh Tiga Juta Enam Ratus Dua Puluh Enam Ribu Enam Ratus Empat Puluh Tujuh Enam Puluh Rupiah*) serta hilangnya kesempatan perusahaan untuk menjadikan sertifikat tersebut sebagai hak tanggungan sejumlah Rp. 700.000.000 (*Tujuh Ratus Juta Rupiah*). Sedangkan kerugian immateril yang dialami oleh perusahaan diantaranya adalah hilangnya hak perusahaan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 717 Kelurahan Limau Manis Selatan, seluas 1.840 M2, yang diuraikan dalam surat ukur Nomor: 00834/2005 tanggal 15 Juli 2005 yang terletak di Provinsi Sumatera Barat, Kota Padang, Kecamatan Pauh, Kelurahan Limau Manis Selatan.

Pada dasarnya segala bentuk kerugian yang dialami oleh perusahaan tidak hanya bersumber dari mantan direktur saja, tetapi juga bersumber dari perusahaan sendiri. Dalam hal ini PT Padang Media Televisi sendiri juga bersalah karena tidak melakukan balik nama

sertifikat menjadi atas nama perusahaan sedari awal. Perbuatan PT Padang Media Televisi yang tidak melakukan perubahan status sertifikat hak milik menjadi hak guna bangunan terindikasi sebagai bentuk penyelundupan hukum.

Karena berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia, PT Padang Media Televisi seharusnya melakukan perubahan status terhadap sertifikat tanahnya yang awalnya berstatus sertifikat hak milik menjadi hak guna bangunan, hal ini dikarenakan pada hakikatnya suatu badan hukum berupa Perseroan Terbatas milik swasta statusnya harus hak guna bangunan walaupun saat pelaksanaan perubahan status sertifikat tersebut memerlukan suatu proses yang cukup lama dan harus membayar sejumlah uang pada negara.

Hal ini didasarkan pada pasal 6 PP Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah yang menyatakan bahwa Menteri Pertanian/ Agraria berwenang untuk meminta kepada badan-badan hukum tertentu, agar supaya mengalihkan tanah-tanah milik yang dipunyainya pada waktu mulai berlakunya peraturan ini untuk diubah menjadi hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai. Penghindaran yang dilakukan perusahaan terhadap hukum yang seharusnya berlaku inilah yang dapat dikatakan sebagai tindakan penyelundupan hukum.

Dengan demikian diketahui bahwa penguasaan tanah yang dilakukan oleh mantan direktur adalah merupakan PMH dan bertentangan dengan kepastian hukum sebagaimana yang diatur di dalam UUPA, dari penguasaan ini pulalah dapat diketahui bahwa perbuatan perusahaan yang tidak mau melakukan perubahan/ penurunan status sertifikat kepemilikan hak atas tanah dapat diindikasikan sebagai penyelundupan hukum yang mana juga bertentangan dengan sistem hukum Indonesia.

3.2. Penyelesaian Penguasaan Sertifikat Tanah PT Padang Media Televisi yang dikuasai PT Padang Media Televisi

Untuk upaya penyelesaian sengketa penguasaan tanah tanpa hak atau penguasaan tanah secara melawan hukum dapat dilakukan dengan upaya damai, namun apabila dalam upaya damai antara para pihak tersebut tidak mendapat jalan keluar, maka dapat dilakukan dengan upaya administrasi yaitu dengan melakukan upaya ke badan atau instansi pemerintah terkait, pemohon atau pemilik dapat mengecek ke BPN. Upaya selanjutnya adalah dengan melakukan upaya hukum, yaitu mengajukan gugatan kepada badan peradilan umum atau ke Pengadilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut PTUN)

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer), gugatan PMH untuk ganti rugi atas kerugian yang diakibatkan oleh adanya kesalahan yang melanggar aturan/ Undang-Undang sehingga menimbulkan kerugian terhadap orang lain. Ketentuan ini tercantum dalam Pasal 1365 KUHPer, yang menyatakan setiap orang berhak menuntut ganti rugi atas PMH yang merugikan dirinya. Tuntutan ganti rugi dapat diajukan ke pengadilan setempat melalui proses pengadilan perdata, sebelum sidang perkara tersebut hakim dapat melakukan mediasi terlebih dahulu antara para pihak atau dengan melakukan mediasi melalui mediator yang ditunjuk oleh hakim itu sendiri.

Untuk perbuatan yang diwajibkan melalui proses pengadilan perdata diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Mekanisme penyelesaian sengketa dilaksanakan melalui pengaduan, penelitian, pencegahan mutasi, musyawarah dan pengadilan. Namun, jika upaya awal gagal menemukan penyelesaian, penggugat dapat mengajukan gugatan yang memuat gugatan, termasuk kedudukan yang menjadi dasar permohonan penggugat, bahwa pihaknya tidak berhak melakukan perkara melawan hukum dengan menguasai tanah orang lain. Masalah ini dapat diselesaikan secara langsung, atau dapat dilakukan dengan memberikan

kuasa khusus orang lain atau pembela/ pengacara kepada agen yang secara langsung menangani masalah ini melalui surat kuasa.¹³

Selain permasalahan yang terjadi dalam lingkup hukum keperdataan, juga dapat dilakukan melalui pengajuan gugatan ke PTUN. Pada dasarnya setiap gugatan yang masuk ke PTUN merupakan gugatan yang berkaitan dengan keputusan Tata Usaha Negara. Sengketa pertanahan khususnya sengketa yang berkaitan langsung dengan sertifikat hak milik, merupakan sengketa Hukum Administrasi Negara. Terjadinya suatu sengketa karena adanya objek yang disengketakan, artinya ada pangkal tolak sengketa yang timbul akibat adanya tindakan hukum pemerintah. Dalam kepustakaan hukum administrasi, sengketa yang terjadi disebut sengketa administrasi, karena objek yang menjadi sengketa adalah keputusan administrasi (*beschikking*), yaitu keputusan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.¹⁴

Dalam perkara yang terjadi pada PT Padang Media Televisi, akibat perbuatan yang dilakukan oleh Zaili Asril selaku Mantan Direktur PT Padang Media Televisi yang bertentangan dengan hukum dan banyak menimbulkan kerugian bagi perusahaan maka untuk memperoleh hak-haknya kembali perusahaan melakukan berbagai tindakan, mulai dari musyawarah hingga akhirnya berujung di meja hijau. Awalnya pihak perusahaan telah berusaha untuk membicarakan hal ini secara baik-baik dengan Zaili Asril, namun musyawarah tersebut tak kunjung menemukan titik terang atau kata mufakat, hingga pada akhirnya PT Padang Media Televisi mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Padang.

Sesuai dengan ketentuan PERMA Nomor 1 Tahun 2008 tentang Proses Mediasi di Pengadilan, maka proses perdamaian antara kedua belah pihak dilanjutkan melalui Mediasi, yaitu dengan menunjuk Herlina Rayes, SH., MHum., Hakim Pengadilan Negeri Padang sebagai

¹³ Natalia D Runtuwene, "Pemberian Ganti Rugi Terhadap Penguasaan Tanah Tanpa Hak," *Jurnal Lex Privatum*, 2, no. 3 (2014). Hlm. 104

¹⁴ Sadjijono, *Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi Negara* (Yogyakarta: Laksbang Press Indo, 2008). Hlm. 135

Mediator, karena kedua belah pihak tidak menunjuk sendiri Mediatornya. Namun berdasarkan Surat Mediator tanggal 29 April 2015, perihal: Laporan Pelaksanaan Mediasi, yang ditujukan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata *a quo*, menyatakan bahwa upaya perdamaian yang dilakukan lewat Mediator telah gagal dan oleh karena itu penyelesaian perkara tersebut diserahkan kembali kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini guna proses selanjutnya, sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku.

Dalam melihat permasalahan mengenai siapakah yang berhak atas sertifikat tanah dan melakukan perbuatan hukum atas sertifikat maupun tanah yang tertera dalam sertifikat tersebut, maka dapat dilihat pada hubungan kongkrit antara sertifikat tanah sebagai objek sengketa dan orang atau badan hukum yang bersangkutan sebagai subjek atau pemegang haknya. Disamping itu juga melalui jalannya persidangan dan tahap demi tahapan berkas yang masuk ke pengadilan, baik dari pihak penggugat maupun tergugat, dan juga akan diperkuat dengan saksi maupun alat bukti secara sah yang diajukan dalam persidangan. Setelah proses panjang persidangan dari adanya gugatan, eksepsi, replik dari penggugat (PT Padang Media Televisi), putusan sela, duplik dari tergugat (Zaili Asril), pembuktian yang dimulai dari Penggugat berupa surat bukti dan saksi, pembuktian dari tergugat berupa surat bukti, pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim, kesimpulan, dan musyawarah oleh Majelis Hakim kemudian sampai pada akhirnya kasus ini diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang yang menyatakan pihak penggugat memenangkan perkara.

Dengan mengkaji dan memperhatikan berbagai proses persidangan dan ketentuan dalam pertimbangan serta amar putusan, tergugat yang sejak awal menolak untuk berdamai dan juga menolak secara tegas semua dalil yang dikemukakan oleh penggugat dalam gugatannya serta menyatakan bahwa objek perkara adalah murni miliknya, maka oleh karena dalil gugatan pihak penggugat dibantah oleh pihak tergugat

berdasarkan pasal 263 Rbg, maka sudah benar apabila pihak penggugat berkewajiban terlebih dahulu untuk membuktikan segala dalil gugatannya dalam persidangan. Oleh karena itulah berdasarkan fakta yang terungkap dalam Putusan Pengadilan mengenai perkara ini, maka dapat dibenarkan segala putusan yang dikeluarkan oleh majelis hakim, karena pihak PT Padang Media Televisi dapat membuktikan secara sah kepemilikan atau hubungan hukum antara sertifikat tanah dengan perusahaan miliknya.

Dalam hal pemberian ganti kerugian, ganti rugi terhadap PMH adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang atau perusahaan yang memiliki kesalahan dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Adapun dalam hal ganti ruginya baru bisa dilaksanakan setelah dikeluarkannya putusan dari hakim pengadilan. Pemberian ganti rugi ini dapat dilakukan dengan diawali dengan pengajuan gugatan terlebih dahulu terhadap pihak lawan kepada pengadilan dengan didukung oleh posita atau adanya dasar-dasar tuntutan.

Berdasarkan hal tersebut di atas, gugatan tersebut memuat persyaratan utama yang harus dilaksanakan oleh pihak yang kalah (pihak yang menguasai tanah namun tidak memiliki hak). Bentuk persyaratan tersebut antara lain adalah permohonan agar gugatan dikabulkan oleh hakim, permohonan hukuman bagi salah satu pihak, permohonan pembatalan hak atas tanah dan permohonan ganti rugi. Besar kecilnya biaya ganti rugi tergantung dari besarnya objek gugatan, masa tenggang yang dikeluarkan untuk menyelesaikan masalah tanah, besarnya biaya yang dikeluarkan saat musyawarah mufakat, dan pertimbangan lain untuk biaya ganti rugi. Kompensasi kerugian akan diabaikan jika hukuman mati dilaksanakan setelah putusan pengadilan memiliki efek hukum permanen.¹⁵

¹⁵ Runtuwene, "Pemberian Ganti Rugi Terhadap Penguasaan Tanah Tanpa Hak,," Hlm. 104

Dalam hal ini untuk perkara PT Padang Media Televisi sendiri, perihal ganti kerugian telah diputuskan oleh majelis hakim. Kerugian yang awalnya disebutkan oleh PT Padang Media Televisi dalam posita adalah sebesar Rp. 53.626.647,60 (*Lima Puluh Tiga Juta Enam Ratus Dua Puluh Enam Ribu Enam Ratus Empat Puluh Tujuh Enam Puluh Rupiah*), pada akhirnya setelah melihat berbagai fakta di dalam persidangan majelis hakim memutuskan bahwa tidak ada ganti kerugian berupa uang yang harus dibayarkan oleh Zaili Asril kepada perusahaan. Hanya saja Zaili Asril harus menyerahkan dan melakukan proses balik nama sertifikat tanah dan membayar biaya perkara kepada pengadilan.

Dengan dijalankannya putusan pengadilan oleh pihak tergugat seluruhnya, maka dapat diperoleh kembali jaminan kepastian hukum oleh pihak penggugat yaitu PT Padang Media Televisi yang saat itu diwakili oleh Tuan Sumedi Susanto selaku Direktur Utama Perusahaan. Karena sertifikat masih berstatus SHM maka jalan keluar terbaik dan langkah yang paling tepat yang dapat diambil oleh pihak PT Padang Media televisi selanjutnya adalah melakukan perubahan status dari sertifikat tanah hak milik menjadi hak guna bangunan. Ini bertujuan agar terlaksananya proses kepemilikan hak atas tanah sesuai prosedur dan sebagaimana yang seharusnya menurut sistem hukum. Disamping itu juga untuk memberikan kepastian hukum kepada perusahaan agar hal yang tidak diinginkan tidak terulang kembali dikemudian hari.

4. Kesimpulan

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa penguasaan sertifikat yang dilakukan oleh Zaili Asril sebagai mantan direktur perusahaan tidak memberikan jaminan kepastian hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 UUPA dimana seharusnya sertifikat tanah menjadi tanda bukti hak yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Disamping itu dari penguasaan ini dapat diketahui bahwa perbuatan

perusahaan yang tidak mau melakukan perubahan/ penurunan status sertifikat kepemilikan hak atas tanah dapat diindikasikan sebagai penyelundupan hukum yang mana juga bertentangan dengan sistem hukum Indonesia.

Kemudian untuk upaya penyelesaian yang dilakukan oleh PT Padang Media Televisi untuk memperoleh hak-haknya kembali yaitu mulai dari musyawarah hingga berakhir di meja hijau. Karena cara damai yang dilakukan secara musyawarah tersebut tak kunjung menemukan titik terang atau kata mufakat, hingga pada akhirnya PT Padang Media Televisi mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Padang. Berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan, maka dapat dibenarkan segala putusan yang dikeluarkan oleh majelis hakim, karena pihak PT Padang Media Televisi dapat membuktikan secara sah kepemilikan atau hubungan hukum antara sertifikat tanah dengan perusahaan miliknya. Dengan dijalankannya putusan pengadilan oleh pihak tergugat seluruhnya, maka dapat diperoleh kembali jaminan kepastian hukum oleh pihak penggugat atau PT Padang Media Televisi.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Gunawan, Irwan. "Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 810 K/Pdt/1987 Tentang Pembatalan Sertifikat Tanah Dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Karena Perbuatan Melawan Hukum." Universitas Padjadjaran, 2000.
- Hartanto, J. Andi. *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: Laksbang Justitia Group, 2014.
- Ibrahim, Johnny. *Teori Dan Metodologi Penelitian Normatif*. Malang: Bayu Media Publishing, 2006.
- Madaniah, Mutiara Rahmah. "Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1329.K/Pdt/1993 Mengenai Penyalahgunaan Sertifikat Tanah Milik Orang Lain Untuk Jaminan Kredit Bank." Universitas Padjadjaran, 2000.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Surabaya: Kencana, 2005.
- Parlindungan, .P. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Sadjijono. *Bab-Bab Pokok Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: Laksbang Press Indo, 2008.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Siregar, Tampil Anshari. *Mempertahankan Hak Atas Tanah*. Medan: Multi Grafik, 2005.
- Soekanto, Soerjono, and Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Press, 2001.
- Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Tanah: Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta: Kompas Gramedia, 2001.

2. Artikel Jurnal Ilmiah

Runtuwene, Natalia D. "Pemberian Ganti Rugi Terhadap Penguasaan Tanah Tanpa Hak," *Jurnal Lex Privatum*, 2, no. 3 (2014).

3. Peraturan Perundang-undangan

Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 45/PDT.G/2015/PN-PDG

Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945

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

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah