

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP SENGKETA JUAL BELI
DENGAN PELEPASAN HAK DAN GANTI RUGI TANAH.**

(Studi Putusan Nomor:57/Pdt.G/2016/PN.Mdn)

SKRIPSI

OLEH

RIZKI IKHSAN SIREGAR

NPM : 13.840.0085

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN



**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM
MEDAN
2017/2018**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP SENGKETA JUAL BELI
DENGAN PELEPASAN HAK DAN GANTI RUGI TANAH.**

(Studi Putusan Nomor:57/Pdt.G/2016/PN.Mdn)

SKRIPSI

OLEH

RIZKI IKHSAN SIREGAR

NPM : 13.840.0085

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

*Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Medan Area*

UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

MEDAN

2017/2018

LEMBAR PENGESAHAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA

Judul skripsi : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP SENGKETA JUAL BELI DENGAN PELEPASAN HAK DAN GANTI RUGI TANAH. (Studi Putusan Nomor:57/Pdt.G/2016/PN.Mdn)

Nama Mahasiswa : RIZKI IKHSAN SIREGAR

No. Stambuk : 13.840.0085

bidang : HUKUM KEPERDATAAN

Menyetujui :

Komisi Pembimbing

Pembimbing I



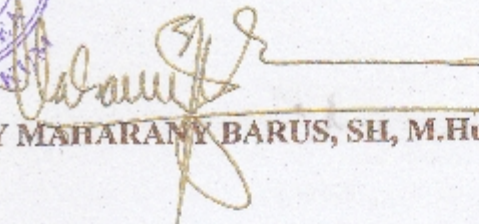
(ANGGRENI ATMEI LUBIS, SH, M.Hum)

Pembimbing II



(ARIE KARTIKA, SH, MH)

Dekan



(Dr. UTARY MAHARANY BARUS, SH, M.Hum)

ABSTRAK

LEMBAR PERYATAAN

Saya yang menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 10 November 2017



RIZKI IKHSAN SIREGAR
NPM: 13.840.0086

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP SENGKETA JUAL BELI DENGAN PELEPASAN HAK DAN GANTI RUGI TANAH. (Studi Putusan Nomor:57/Pdt.G/2016/PN.Mdn)

OLEH

RIZKI IKHSAN SIREGAR
13.840.0085

Sengketa yang terjadi di wilayah hukum Pengadilan Negeri Medan di karenakan tergugat III menghapus Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor:1862/II/SKPT/AKM/1982, tanggal 13 November 1982, yang di tanda tangani Kepala Kantor Agraria Kota madya Medan (ic.Zaufi Lubis) dan mengabaikan Surat Ukur PLL No:826/1982 hal mana menurut tergugat III sudah menerbitkan sertifikat buku hak milik nomor:495 tanggal 31 Maret 1997, atas nama tergugat II (Ngatmo bin Sapuan). Maka yang mana menurut penggugat hal tersebut telah merugikan dirinya baik materil maupun immateril sehingga penggugat tidak dapat memperoleh Buku Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah yang sudah di beli menurut ketentuan hukum. Adapun permasalahan yang terjadi adalah Bagaimana bentuk pengaturan hukum mengenai sengketa jual beli dengan pelapasan hak dan ganti rugi tanah, studi putusan nomor:57/Pdt.G/2016/PN.Mdn, Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara jual beli dengan pelepasan hak dan ganti rugi tanah studi putusan nomor: :57/Pdt.G/2016/PN.Mdn.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan penelitian adalah metode normatif yang mencari dan mengumpulkan data dengan cara penelitian kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum, artikel hukum, putusan hakim, media massa, dan jurnal ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas penulis dalam skripsi ini.

Hasil dan pembahasan dalam penelitian ini mengenai perbuatan para tergugat dan turut tergugat I adalah perbuatan melawan hukum sehingga hakim mengadili berdasarkan ketentuan hukum Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Pasal 1365 KUHPerdara maka hakim menyatakan dengan segala pertimbangannya mengabulkan gugatan penggugat sebahagian dan menyatakan secara hukum pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi, No : 27, Tanggal 14 September 2015, yang diperbuat di hadapan Notaris Erikson Napitupulu SH, beserta segala bukti surat - surat yang menjadi warkah riwayat adalah SAH dan berkekuatan hukum, dan menyatakan secara hukum penggugat adalah pemilik tanah seluas: 988 meter persegi yang dahulu dikenal di depan Kompleks Balai Latihan Kerja Industri Depnaker/jalan Gatot Subroto KM 7,8 jalan Pasar III/BLK dahulu dikenal jalan Pensiun Kelurahan Lalang Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan Propinsi Sumatera Utara.

Kata Kunci: Pelepasan Hak Atas Tanah, Jual Beli Dan Ganti Rugi

ABSTRACT
JURIDIS REVIEW OF SELLING BUY DISPOSAL
WITH THE RELEASE OF LAND RIGHTS AND LAND DAMAGE.
(Study of Decision Number: 57 / Pdt.G / 2016 / PN.Mdn)

BY

RIZKI IKHSAN SIREGAR
13.840.0085

The dispute that occurred in the jurisdiction of the Medan District Court in the case of the defendant III abolished the Land Registration Certificate Number: 1862 / II / SKPT / AKM / 1982, dated 13 November 1982, which was signed by the Head of Agrarian Office of Medan Municipality (ic.Zaufi Lubis) and neglected Measuring Letters PLL No: 826/1982 which according to the defendant III has issued the title certificate of property number 495 dated March 31, 1997, on behalf of defendant II (Ngatmo bin Sapuan). So which according to the plaintiff it has been detrimental to both material and immaterial material so that the plaintiff can not obtain the Certificate of Ownership Book on a plot of land already purchased under the law. The problems that occur is how the form of legal arrangement of the dispute with the dispute of rights and redress of land, study verdict number: 57 / Pdt.G / 2016 / PN.Mdn, How judges judge in determining the proof of sale and purchase cases with the release of rights and land compensation studies verdict number:: 57 / Pdt.G / 2016 / PN.Mdn.

The research method used in research writing is a normative method that searches and collects data by way of literature research on legislation, law books, legal articles, judges verdict, mass media, and scientific journals related to the problems discussed by the author in this thesis.

The result and discussion in this research concerning the actions of the defendant and also the accused I is an act against the law so that the judge judges based on the provisions of Law No.5 of 1960 on Basic Regulation of Agrarian Principles, Article 1 of Government Regulation no. Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration, and Article 1365 of the Civil Code, the judge declares with all his considerations to grant the plaintiff's claim partly and declares legally the release of land rights with compensation, No: 27, September 14, 2015, made before Notary Erikson Napitupulu SH , along with all the proofs of the letters that became the history of history is SAH and lawful, and declare legally the plaintiff is the owner of the land area: 988 square meters formerly known in front of the Workplace Industry Training Center Complex / street Gatot Subroto KM 7.8 road Pasar III / BLK previously known as Jalan Pensiun Kelurahan Lalang, Medan Sunggal Sub-district, Medan City, North Sumatera Province

Keywords: Disposal of Land Rights, Sale and Purchase And Indemnification

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah Swt Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan limpahan rahmatnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini berjudul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Sengketa Jual Beli Dengan Pelepasan Hak Dan Ganti Rugi Tanah. (Studi Putusan Nomor: 57/Pdt.G/2016/PN.Mdn)”**. yang disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk pendidikan Strata 1 (S-1) Ilmu Hukum pada Universitas Medan Area. Peneliti telah menerima banyak bantuan dari berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung sebagai bantuan dan motivasi terhadap penelitian sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan masih banyak kekurangan dalam penyajian karena kemampuan yang masih terbatas. Penulis dengan rendah hati akan menerima saran-saran dan petunjuk yang bersifat membangun yang ditujukan untuk menyempurnakan skripsi ini.

Selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan menyusun skripsi ini, penulis banyak memperoleh pendidikan, bimbingan, dan bantuan baik secara moril maupun materil dari berbagai pihak. Oleh sebab itu pada kesempatan ini dengan hati yang tulus penulis mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof.Dr.H.A.Ya’kub Matondang,MA. Selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Dr.Utary Maharany Barus,SH.M.Hum Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

3. Ibu Anggreni Atmei Lubis,SH.M.Hum Selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Bapak Ridho Mubarak,SH,MH Selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan
5. Bapak Zaini Munawir,S.H.M.Hum, selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
6. Ibu Anggreni Atmei Lubis,SH.M.Hum Selaku Pembimbing I yang telah banyak memberikan dukungan, bimbingan, dan pengarahan dengan penuh perhatian hingga skripsi ini selesai.
7. Ibu Arie Kartika,SH,MH Selaku Pembimbing II yang telah banyak memberikan dukungan, bimbingan, dan pengarahan dengan penuh perhatian hingga skripsi ini selesai.
8. Ibu Ria Nurvika Ginting,SH.MH Selaku Sekretaris dalam skripsi penulis yang telah memberikan dukungan, saran, dan pengarahan sehingga skripsi ini selesai.
9. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah membimbing dan mendidik penulis serta seluruh staff pegawai yang telah memberikan bantuan dan pelayanan selama perkuliahan.
10. Semua anggota keluarga yang telah menyemangati dan selalu memberi dukungan dalam penyelesaian skripsi ini
11. Buat teman-teman yang telah membantu dan memberikan support dalam menyelesaikan skripsi ini yaitu Hadi Ilham Maulana Ginting, Daniel G.P. Siregar, Janri Toniska, Rudi Prasetyo, Razy Fahri Putra Mina, dkk, dan

khususnya Mahasiswa Fakultas Hukum Stambuk 2013 pagi di Universitas Medan Area.

Secara khusus, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tuaku tercinta ibu dan ayah, serta Papi dan bunda, adik-adikku tersayang yang telah berkorban jiwa dan raga supaya penulis dapat kuliah hingga saat ini,

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Dengan kerendahan hati penulis selalu mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun. Akhir kata, penulis harapkan semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca, dan semoga Allah Swt selalu melimpahkan rahmatnya kepada kita semua. Amin.

Medan, 10 November 2017
Penulis

RIZKI IKHSAN SIREGAR
13 840 0085

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Identifikasi Masalah	12
1.3. Pembatasan Masalah	13
1.4. Perumusan Masalah	13
1.5. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	13
BAB II LANDASAN TEORI.....	15
2.1. Uraian Teori	15
2.1.1. Teori Keadilan Hukum	16
2.1.2. Teori Kepastian Hukum	21
2.1.3. Teori Kesepakatan Hukum	24
2.2. Kerangka Pemikiran	25
2.3. Hipotesis	28
BAB III METODE PENELITIAN.....	30
3.1. Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian	30
3.1.1. Jenis Penelitian	30
3.1.2. Sifat Penelitian	31
3.1.3. Lokasi Penelitian	32
3.1.4. Waktu Penelitian	32
3.2. Teknik Pengumpulan Data	33
3.3. Analisis Data	33
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	35
4.1. Pengaturan Hukum Mengenai Jual Beli Dengan Pelepasan Hak Dan Ganti Rugi	35

4.2. Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Atas Perkara Jual Beli Dengan Pelepasan Hak Dan Ganti Rugi Tanah. Studi Putusan No:57/Pdt.G/2016/PN.Mdn	42
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	60
5.1. SIMPULAN	60
5.2. SARAN.....	61
DAFTAR PUSTAKA	



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah adalah benda tidak bergerak/benda tetap karena sifatnya. Tanah tidak dapat dipindah-pindahkan yang dapat dipindah-pindahkan atau berpindah adalah hak-hak atas sebidang tanah. Pemindahan atau peralihan hak atas tanah ini harus dibuktikan dengan akta otentik.¹ Kemudian barulah dapat tercapainya pelepasan hak atas tanah sebagai bagian dari kesepakatan jual beli tanah dengan cara ganti rugi.

Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.² Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai tehnik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanah.

Mengenai tanah-tanah yang dilepaskan haknya dan mendapat ganti rugi adalah tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu atas hak berdasarkan Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan tanah-tanah masyarakat hukum adat. Adapun ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang telah melepaskan haknya tersebut adalah dapat berupa uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali. Pelepasan hak merupakan bentuk kegiatan pengadaan tanah yang menerapkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

¹Florianus SP, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visimedia, 2007, Hal 22.

²Indonesia, Peraturan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Perpres No. 36 Tahun 2015

Menurut Pasal 1 angka 1 Keppres No. 55/1993 yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Jadi dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut, tidak dengan cara lain selain pemberian ganti kerugian.³ Pengadaan tanah untuk berbagai kepentingan seringkali menimbulkan konflik atau permasalahan dalam pelaksanaannya, hal ini disebabkan oleh kesenjangan antara *Das Sollen* sebagaimana tertuang dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan *Das Sein* berupa kenyataan yang terjadi dilapangan.⁴

Setelah berlakunya Keputusan Presiden (Keppres) Nomor. 55 Tahun 1993 istilah tersebut berubah menjadi pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah. Oleh karena itu, segi-segi hukum materil pelaksanaan pelepasan hak atau pelepasan hak atas tanah pada dasarnya sama dengan pembebasan tanah yang diatur dalam Hukum Perdata. Keabsahan atau ketidak absahan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagai cara pengadaan tanah ditentukan ada tidaknya kesepakatan diantara kedua belah pihak yang berarti sah tidaknya perbuatan hukum yang bersangkutan, berlaku antara lain syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).⁵

Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun harus didasarkan pada suatu landasan yuridis (landasan hak). Dengan

³<https://angelinasinaga.wordpress.com/2012/12/22/pengadaan-tanah-2/> Diakses Pada Tanggal 19 Juni 2017 Pada Pukul 16.52 WIB.

⁴Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2008, Hal.100.

⁵Boedi Harsono, *Aspek-Aspek Yuridis Penyediaan Tanah Dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Makalah: 1990, Hal 4.

adanya landasan yuridis tersebut, terciptalah suatu hubungan hukum yang konkrit antara pemegang hak atas tanah (pemilik tanah) dengan tanah yang dikuasainya. Penguasaan yuridis menimbulkan kewenangan pada subyek pemegang hak atas tanah (pemilik tanah) untuk menguasai secara fisik (menggunakan tanah tersebut) sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya. Hukum Agraria di Indonesia sebagai hukum positif yang mengatur Hak Penguasaan Atas Tanah “Hukum Pertahanan” atas “Hukum Tanah”. Tanah dalam Pasal 2 angka 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) ialah sebagai karunia Tuhan, dan karenanya sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tanah tersebut dikuasai oleh Negara yang digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran Rakyat.⁶

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang atau badan hukum. Pada dasarnya, tujuan memakai tanah adalah untuk memenuhi dua jenis kebutuhan, yaitu untuk diusahakan dan tempat membangun sesuatu.⁷

Ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari Negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik Warga Negara Indonesia maupun Warga

⁶Ike Sumawaty, *Hukum Agraria Fakultas Hukum*. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Tahun 2015. Hal 3-5.

⁷Arie. S. Hutagalung Dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008. Hal 20.

Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 yaitu:⁸

1. Wewenang umum.

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air dan ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan Perundang-undangan.

2. Wewenang khusus.

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah hak milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap

⁸Rusmandi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni, 1991, Hal 82.

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Hak atas tanah ini macamnya belum ada.

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 jo, Pasal 53 UUPA tidak bersifat limitatif, artinya disamping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, kelak dimungkinkan lahirnya hak atas tanah baru yang dianut secara khusus dengan undang-undang.

Hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, diantaranya:

1. Hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara. Hak-hak atas tanah primer yaitu hak atas tanah yang langsung diberikan oleh Negara kepada subyek hak yang terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai.

2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder adalah hak untuk menggunakan tanah milik pihak lain, atau dengan kata lain penggunaan suatu jenis hak-hak atas tanah yang bersumber dari hak milik, terdiri dari: Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi hasil, Hak Menumpang.⁹

Menurut Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang dimaksud Hak Milik adalah: “Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat seperti Hak *Eigendom* (hak milik dalam pengaturan tanah barat). Kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya untuk menunjukkan, bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang “ter” (paling) kuat dan terpenuh.¹⁰

Sifat yang khas dari hak milik ialah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh. Bahwa hak milik merupakan hak yang kuat, berarti hak itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu wajib di daftarkan.¹¹

“Terpenuh” maksudnya hak milik itu memberikan wewenang yang paling luas kepada yang mempunyai hak jika dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Hak milik bisa merupakan induk dari hak-hak lainnya. Artinya, seorang pemilik

⁹Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan I*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002, Hal 2

¹⁰Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta : Universitas Trisakti, 2003, Hal 12.

¹¹Ibid.

tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang dari hak milik : menyewakan, membagi hasilkan, menggadaikan, menyerahkan tanah itu pada orang lain dengan hak guna bangunan atau hak pakai. Hak milik tidak berinduk kepada hak atas tanah lain, karena hak milik adalah hak yang paling penuh, sedangkan hak-hak lain itu kurang penuh. Selama tidak ada pembatasan-pembatasan dari pihak penguasa, maka wewenang dari seorang pemilik, tidak terbatas. Seorang pemilik bebas dalam mepergunakan tanahnya. Pembatasan itu ada yang secara umum, berlaku terhadap masyarakat, dan ada juga yang khusus yaitu terhadap tanah yang berdampingan, harus saling mendampingi dan harus saling menghormati.

Hak milik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :¹²Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris Pasal 20 jo Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Terkuat artinya bahwa hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak yang lain atas tanah, sehingga dapat dikatakan bahwa Hak Milik merupakan induk dari hak atas tanah yang lain, sehingga harus didaftarkan sesuai dengan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dapat beralih dan dialihkan artinya bahwa Hak Milik atas tanah yang dimaksud dapat beralih dan dialihkan melalui perbuatan hukum seperti pewarisan, jual beli, hibah dan penukaran. Dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Jual beli adalah transaksi antara satu orang dengan orang yang lain yang berupa tukar-menukar suatu barang dengan barang yang lain berdasarkan tata cara

¹²Ibid. Hal 28

atau akad tertentu. Pada kenyataannya dalam kehidupan sehari-hari, pengertian dari jual beli adalah penukaran barang dengan uang. Sedangkan penukaran barang dengan barang tidak lazim disebut jual beli, melainkan disebut barter.

Aturan-aturan umum mengenai Jual Beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1546 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Inti konsep jual beli menurut Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458, yang memuat definisi dan saat terjadinya jual beli.¹³ Terjadinya jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) semata-mata oleh adanya kesepakatan antara para pihak, hal yang berbeda dengan konsep Hukum Adat dianut oleh Undang-Undang Pokok (UUPA) No. 5 Tahun 1960 yang menganut prinsip terang dan tunai, sehingga dalam praktik muncul suatu kreasi prinsip terang dan tunai, penemuan hukum/terobosan hukum yang menggabungkan dua konsep tersebut yang saat ini dikenal sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli mengenai suatu objek tertentu dan harga tertentu dimana “secara meteril” hak kepemilikan dan atau penguasaan atas objek yang dibelinya, dan peralihan hak kepemilikan dan atau penguasaan atas objek yang dibelinya tersebut, dan peralihan hak secara formil akan segera dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah dipenuhi oleh para pihak.

Peraturan Pemerintah No. 24/1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah pada hakekatnya adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang bermuara pada pemberian perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah di

¹³Adrian Suterdi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Penerbit Sinar Grafika, Hal 123.

Indonesia. Secara umum, 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, mengenai tanah-tanah tertentu yang ada diwilayah tertentu dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya.¹⁴

Tahap dari proses pendaftaran tanah adalah untuk proses pendaftaran pertama, hak-hak atas tanah adalah dengan penerbitan sertifikat tanah, untuk proses peralihan, pemindahan hak atau pembeban dan pencoretannya, akan tercatat dalam daftar-daftar buku tanah dan terakhir harus tercatat pula dalam sertifikat tanah.

Sertifikat tanah merupakan alat bukti yang sangat penting bagi subyek hukum hak atas tanah. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak diterbitkan untuk kepentingan hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah yang dijamin undang-undang.

Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu, sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)¹⁵ yang berbunyi bahwa:

¹⁴Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LNRI No. 59 Tahun 1997, Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 Ayat (1).

¹⁵<http://www.jurnalhukum.com/Pendaftaran-Tanah/>. Dakses Pada Sabtu Tanggal 15 April 2017, Pukul 17.56 Wib.

“(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

(3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.”¹⁶

Untuk mempertahankan hak dan kewajiban, orang harus bertindak berdasarkan peraturan hukum yang telah ditetapkan. Apabila pihak yang bersangkutan tidak dapat menyelesaikan sendiri tuntutananya secara damai, maka pihak yang merasa dirugikan dapat membawa ke pengadilan untuk penyelesaian sengketanya. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan bertujuan untuk memulihkan hak seseorang yang telah dirugikan atau terganggu, mengembalikan suasana seperti dalam keadaan semula bahwa setiap orang harus mematuhi peraturan hukum perdata, supaya peraturan hukum perdata berjalan sebagaimana mestinya.¹⁷

¹⁶ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹⁷Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Bandung 2000. Hal 15.

Akibat hukum dengan adanya pembatalan sertifikat pendaftaran tanah yaitu tidak memberikan kepastian hukum, karena tujuan seseorang melakukan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh sertifikat sebagai alat pembuktian yang sempurna. Tetapi dengan timbulnya pembatalan sertifikat maka menimbulkan ketidak pastian hukum dalam hal pendaftaran tanah. Dikatakan tidak memberikan kepastian hukum karena tidak ada dua status hukum berada pada satu tanah. Dengan adanya permasalahan tersebut dapat menyebabkan ketidak percayaan masyarakat terhadap kepastian hukum hak atas tanah dalam hal ini ketidak percayaan terhadap sertifikat. Karena seharusnya sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat, akan tetapi bagaimana mungkin dapat dikatakan kuat apabila ada dua sertifikat yang objek tanahnya sama, manakah yang dianggap kuat yang dapat menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Dampak selanjutnya yaitu kerugian artinya tergugat harus menanggung biaya perkara yang harus dibayar sebagai pihak yang kalah dalam persidangan. Disamping itu, dikatakan menimbulkan kerugian karena Penggugat merasa kaget ternyata berdasarkan berita acara diketahui jika diatas tanah hak milik Penggugat tersebut terdapat penghapusan surat keterangan pendaftaran tanah no: 1862/II/SKPT/AKM/1982, tanggal 13 November 1982, yang ditanda tangani Kepala Kantor Agraria Kotamadya Medan (ic. Zaufi Lubis) dan mengabaikan sura ukur PLL No: 826/1982 hal mana menurut tergugat III sudah menerbitkan sertifikat buku hak milik nomor: 495 tanggal 31 Maret 1997, atas nama tergugat II (Ngatmo bin Sapuan).

Dengan adanya keadaan hukum dan peristiwa hukum seperti yang diuraikan diatas tentunya telah menimbulkan banyak kerugian bagi penggugat,

baik materil maupun imateril yang mana sampai saat ini penggugat tidak dapat memperoleh Buku Hak Milik atas sebidang tanah yang sudah di beli menurut ketentuan hukum.

Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Sengketa Jual Beli Dengan Pelepasan Hak Dan Ganti Rugi Tanah. (Studi Putusan Nomor: 57/Pdt.G/2016/PN.Mdn)”**.

1.2. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah adalah suatu hal yang merupakan tolak ukur munculnya suatu permasalahan utama.

Adapun identifikasi masalah yang dipaparkan dalam penelitian skripsi ini :

1. Proses jual beli dengan pelepasan hak dan ganti rugi tanah.
2. Bentuk pertanggungjawaban hukum terhadap para tergugat dalam sengketa jual beli dengan pelepasan hak dan ganti rugi tanah.
3. Bentuk pengaturan hukum mengenai sengketa jual beli dengan pelepasan hak dan ganti rugi tanah.
4. Faktor penyebab terjadinya sengketa jual beli dengan pelepasan hak dan ganti rugi tanah.
5. Pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara jual beli dengan pelepasan hak dan ganti rugi tanah. Studi putusan nomor:57/Pdt.G/2016/PN.Mdn.

1.3. Pembatasan Masalah

Dalam penulisan skripsi ini yang menjadi pembatasan masalah dalam Penelitian ini :

1. Bentuk pengaturan hukum mengenai sengketa jual beli dengan pelepasan hak dan ganti rugi tanah.
2. Pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara jual beli dengan pelepasan hak dan ganti rugi tanah. Studi putusan nomor:57/Pdt.G/2016/PN.Mdn.

1.4. Perumusan Masalah

Perumusan masalah dalam Penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah bentuk pengaturan hukum mengenai sengketa jual beli dengan pelepasan hak dan ganti rugi tanah Studi putusan nomor: 57/Pdt.G/2016/PN.Mdn.?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara jual beli dengan pelepasan hak dan ganti rugi tanah Studi putusan nomor: 57/Pdt.G/2016/PN.Mdn.?

1.5. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1.5.1. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam Penelitian ini

1. Untuk mengetahui bentuk pengaturan hukum mengenai sengketa jual beli dengan pelepasan hak dan ganti rugi tanah Studi putusan nomor: 57/Pdt.G/2016/PN.Mdn.

2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara jual beli dengan pelepasan hak dan ganti rugi tanah Studi putusan nomor: 57/Pdt.G/2016/PN.Mdn

1.5.2. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan beberapa konsep ilmiah yang pada gilirannya akan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum keperdataan khususnya mengenai sengketa jual beli dengan pelepasan hak dan ganti rugi tanah.

2. Secara Praktis

- a. Hasil penelitian ini sebagai bahan ilmu pengetahuan dan wawasan bagi penulis khususnya dibidang hukum perdata.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai sumbangsih pemikiran dalam pengembangan dan pembahuran hukum terutama dalam sengketa jual beli dengan pelepasan hak dan ganti rugi tanah.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Uraian Teori

Secara umum, teori adalah sebuah sistem konsep abstrak yang mengindikasikan adanya hubungan diantara konsep-konsep tersebut yang membantu kita memahami sebuah fenomena. Teori merupakan salah satu konsep dasar penelitian sosial. Secara khusus, teori adalah seperangkat konsep/konstruk, definisi dan proposal yang berusaha menjadikan hubungan sistimatis suatu fenomena, dengan cara memerinci hubungan sebab-sebab yang terjadi.¹ Teori merupakan seperangkat atau serangkaian proposisi yang menggambarkan sesuatu gejala terjadi seperti itu. Proposisi-proposisi yang terkandung dan membentuk teori terdiri atas beberapa konsep yang terjalin dalam bentuk hubungan sebab akibat. Namun karena di dalam teori juga terkandung konsep teoritis yang berfungsi menggambarkan realitas dunia sebagaimana yang dapat dilakukan observasi.

Maka dalam konteks ilmiah suatu teori berfungsi sebagai berikut:

1. Memperjelas dan mempertajam ruang lingkup variabel.
2. Memprediksi untuk menemukan fakta untuk kemudian dipakai guna merumuskan hipotesis dan menyusun instrument penelitian.
3. Mengontrol dan membahas hasil penelitian untuk kemudian dipakai dalam memberikan saran.

“Teori dapat di definisikan sebagai seperangkat preposisi yang terintegrasi secara sintaksis (yaitu yang mengikuti aturan tertentu yang dapat dihubungkan secara logis atau dengan lainnya dengan data dasar yang dapat diamati) dan

¹Sadar Ziauddin, *Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif*. Mizan, Bandung. 1996. Hal 43.

berfungsi sebagai wahana untuk meramalkan dan menjelaskan fenomena yang diamati”.²

Sementara itu fungsi teori dalam penelitian kualitatif ialah untuk memperkuat penelitian sebagai *human instrument*, sehingga penelitian memiliki *skill* untuk menggali data penelitian secara lengkap, mendalam serta mampu melakukan konstruksi temuannya ke dalam tema dan hipotesis. Karena itu dalam penelitian kualitatif penelitian mencari teori untuk menjelaskan data penelitian yang diperoleh.

Teori yang dipergunakan sebagai dasar analisis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

2.1.1. Teori Keadilan Hukum

Keadilan adalah konsep kebenaran moral berdasarkan etika, rasionalitas hukum, hukum alam, agama, keadilan atau ekuitas, serta hukuman dari pelanggaran etika tersebut.³ Keadilan sebagai tumpuan hukum sangatlah penting, sehingga berbagai ahli hukum memberikan pandangannya mengenai hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran untuk tercapainya suatu keadilan di masyarakat yang merupakan dasar pemikiran teori tentang keadilan. Berikut ini beberapa teori keadilan menurut para ahli :

1. Teori Keadilan Plato

Plato dalam makalahnya yang berjudul *Georgias* yang kemudian dibukukan pada buku yang berjudul *Republic* memberikan doktrin tentang keadilan yang berdasar pada kebaikan. Dalam mewujudkan suatu keadilan

²L. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT Remaja Rosdakarya, Bandung. 2002, Hal 34-35.

³James Konow, “Which Is The Fairness One Of All? A Positive Analysis Of Justice Theories”, Artikel Pada *Journal Of Economic Literature* 41, No.2, 2003, Hal. 1188.

dibutuhkan suatu pembalasan dalam setiap perilaku yang jahat akan tetapi pembalasan tersebut dilaksanakan untuk mewujudkan kebaikan. Plato juga menekankan pada prinsip moralitas yang tinggi yang menekankan bahwa lebih baik menderita dalam keadilan daripada melakukannya, dan bahwa lebih baik tunduk pada hukum yang sah daripada mengelak darinya. Lebih jauh Plato berpendapat bahwa pembalasan yang benar-benar dapat mewujudkan keadilan tidak dapat direalisasikan di dunia ini melainkan akan ditunda sampai ke dunia lain atau sampai ke dunia kedua di dunia ini, pandangan Plato tersebut berdasarkan pandangan filsafatnya tentang ide.⁴

2. Teori Keadilan Aristoteles

Pandangan Aristoteles tentang keadilan dapat dilihat dalam karyanya *Nichomandean Ethics*, *Politics*, dan *Rethoric*. Spesifik dilihat dalam buku *Nichodean Ethics* yang ditujukan bagi keadilan, yang berdasarkan pada filsafat hukum Aristoteles, meski dianggap sebagai inti dari filsafat hukumnya, karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan. Aristoteles membagi keadilan menjadi dua:⁵

a. Keadilan *distributief*

Keadilan ini artinya adalah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut pretasinya. Keadilan ini menurut Aristoteles berfokus pada distribusi, honor, kekayaan dan barang-barang lainnya yang sama-sama bisa didapatkan dalam masyarakat. Dengan mengesampingkan pembuktian matematis, jelaslah bahwa apa yang ada dibenak Aristoteles adalah distribusi kekayaan dan barang berharga lain berdasarkan nilai yang

⁴Marwan Effendy, *Teori Hukum : Dari Perspektif Kebijakan, Perbandingan dan Harmonisasi Hukum Pidana*, Referensi (Gaung Persada Press Group), Jakarta, 2014 Hal 75

⁵Ibid. Hal 76

berlaku di kalangan warga. Distribusi yang adil boleh jadi merupakan distribusi yang sesuai dengan nilai kebajikannya, yakni nilainya bagi masyarakat.

b. Keadilan *communitatief*

Keadilan ini memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membeda-bedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar-menukar barang dan jasa.

3. Teori Keadilan John Rawls

John Rawls mengatakan, menjauhi keadilan adalah maksiat yang besar dan merusak sistem kemasyarakatan. Keadilan dianalogikan seperti kebenaran dalam sebuah sistem pemikiran, karena ini sebuah masyarakat teratur baik (*well-ordered*) jika masyarakat yang bersangkutan dirancang sedemikian rupa sehingga membawa kemajuan bagi para anggotanya dan juga bila orang yang bersangkutan diatur secara efektif oleh sebuah konsepsi keadilan umum. *Everyone accepts and knows that the other accept the same principles of justice*, artinya adalah setiap orang menerima dan mengetahui bahwa orang-orang lain juga menerima prinsip keadilan yang sama dengan apa yang diterimanya.⁶

4. Teori Keadilan John Rawls

John Rawls mengatakan, menjauhi keadilan adalah maksiat yang besar dan merusak sistem kemasyarakatan. Keadilan dianalogikan seperti kebenaran dalam sebuah sistem pemikiran, karena ini sebuah masyarakat teratur baik (*well-ordered*) jika masyarakat yang bersangkutan dirancang sedemikian rupa sehingga membawa kemajuan bagi para anggotanya dan juga bila orang yang bersangkutan

⁶ibid. 77

diatur secara efektif oleh sebuah konsepsi keadilan umum. *Everyone accepts and knows that the other accept the same principles of justice*, artinya adalah setiap orang menerima dan mengetahui bahwa orang-orang lain juga menerima prinsip keadilan yang sama dengan apa yang diterimanya.⁷

Rawls menentukan asas keadilan melalui semacam proses perjanjian di antara anggota-anggota masyarakat dengan mengindahkan kerjasama manusia, moralitas yang minimal, rasa keadilan, pilihan rasional, dan apa yang dinamakan *primary good* (hal-hal utama yang ingin diperoleh semua orang). Cara pandang Rawls terhadap keadilan seperti itu disebut *fairness*. Salah satu utama tugas keadilan sebagai *fairness* adalah menentukan prinsip mana yang akan dipilih dalam posisi asal. *Fairness* memandang pihak dalam situasi awal sebagai rasional dan sama-sama netral.⁸

Secara garis besar, tuntutan keadilan yang diangkat oleh Rawls memberi peluang yang besar bagi setiap individu untuk mengekspresikan diri demi terwujudnya situasi penuh keadilan. Pemberian penghargaan pada setiap pribadi mengakibatkan hak-hak yang menjadi milik setiap pribadi mendapatkan legitimasi untuk dihargai. Namun, untuk tidak terjebak dalam subjektifisme maka perjuangan menegakkan keadilan harus beralur pada kemampuan moral tanpa bertendensi hanya mengejar tujuan tetapi menghargai cara pencapaian tujuan tersebut. Hal ini dimaksud agar tidak terjebak dalam arus tujuan menghalalkan segala cara.⁹

⁷ Rena Yulia, *Loc.Cit.*

⁸ *Ibid*, hlm. 134.

⁹ *Loc.Cit.*

5. Teori Keadilan Hans Kelsen

Hans Kelsen dalam bukunya *General Theory of Law and State*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan di dalamnya. Hans Kelsen mengungkapkan tentang dua konsep keadilan yaitu¹⁰ :

a. Keadilan dan perdamaian

Keadilan yang bersumber dari cita-cita irasional. Keadilan dirasionalkan melalui pengetahuan yang dapat berwujud suatu kepentingan-kepentingan yang pada akhirnya menimbulkan suatu konflik kepentingan. Penyelesaian atas konflik kepentingan tersebut dapat dicapai melalui suatu tatanan yang memuaskan salah satu kepentingan dengan mengorbankan kepentingan yang lain atau dengan berusaha mencapai suatu kompromi menuju suatu perdamaian bagi semua kepentingan.

b. Keadilan dan legalitas

Untuk menegakkan diatas dasar suatu yang kokoh dari suatu tatanan sosial tertentu, menurut Hans Kelsen pengertian keadilan bermaknakan legalitas. Suatu peraturan umu adalah adil jika ia benar-benar diterapkan, sementara itu suatu peraturan umum adalah tidak adil jika diterapkan pada suatu kasus dan tidak diterapkan pada kasus lain yang serupa. Konsep keadilan dan legalitas inilah yang diterapkan dalam hukum Indonesia, yang memaknai bahwa peraturan hukum nasional dapat dijadikan sebagai payung hukum bagi peraturan-peraturan hukum nasional

¹⁰ Marwan Effendy, *Op.Cit*, hlm. 80-81.

lainnya sesuai tingkat dan derajatnya dan peraturan hukum itu memiliki daya ikat terhadap materi-materi yang dimuat (materi muatan) dalam peraturan hukum tersebut.

Keseluruhan upaya-upaya penegakan keadilan pada akhirnya memerlukan payung hukum yang kuat. Payung pertama yang penting adalah berupa produk perundang-undangan dan peraturan-peraturan pemerintah. Sejalan dengan program-program penegakan keadilan, maka produk perundang-undangan dan peraturan-peraturan pemerintah tersebut harus mampu memberikan jaminan bagi terselenggaranya prosedur dan kesempatan yang adil bagi setiap orang dalam setiap program penegakan keadilan.¹¹

2.1.2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah kata berasal dari pasti, yang artinya tentu, sudah tetap, tidak boleh tidak, suatu hal yang sudah tentu.¹² Seorang filsuf hukum Jerman yang bernama Gustav Radbruch mengajarkan adanya tiga ide dasar hukum, yang oleh sebagian besar pakar teori hukum dan filsafat hukum, juga diidentikan sebagai tiga tujuan hukum, diantaranya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.¹³

Munculnya hukum modern membuka pintu bagi masuknya permasalahan yang tidak ada sebelumnya yang sekarang kita kenal dengan nama kepastian hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan sesuatu yang baru, tetapi

¹¹ Rena Yulia, *Op.Cit*, hlm. 134.

¹²W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*. Balai Pustaka, 2006, Hal. 847.

¹³Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, Kencana Prenada Media Group. Jakarta. 2010. Hal. 288

nilai-nilai keadilan dan kemanfaatan secara tradisional sudah ada sebelum era hukum modern.

Menurut pendapat Gustav Radbruch, kepastian hukum adalah “Scherkeit des Rechts selbst” (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Adapun 4(empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, diantaranya:

1. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan.
2. Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta, bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti ”kemauan baik”, “kesopanan”.
3. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan.
4. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.¹⁴

Pendapat lainnya mengenai kepastian hukum diungkapkan oleh Roscoe Pound, seperti yang dikutip di dalam buku yang berjudul Pengantar Ilmu Hukum oleh Peter Mahmud Marzuki dimana kepastian hukum mengandung dua pengertian, diantaranya:

1. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
2. Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal

¹⁴Ibid. Hal 292-293

dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan putusan hakim yang lain untuk kasus serupa yang telah diputus.¹⁵

Asas kepastian hukum merupakan suatu jaminan dimana suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik dan tepat. Tujuan utama dari hukum ialah kepastian. Jika hukum tidak ada kepastian maka hukum akan kehilangan jati dirinya serta maknanya, dan jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman berlaku setiap orang. Adanya kepastian hukum dalam suatu Negara menyebabkan adanya upaya pengaturan hukum dalam suatu perundang-undangan yang ditetapkan oleh pemerintah.¹⁶

Peraturan-peraturan yang tidak berdasarkan pada keputusan sesaat adalah sistem hukum yang berlaku. Sebuah konsep untuk memastikan bahwa hukum dijalankan dengan baik sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi siapapun, hukum harus menjadi pedoman, mengayomi dan melindungi masyarakat dari berbagai tindak kejahatan atau pelecehan pada individu ataupun kelompok merupakan pengertian dari asas kepastian hukum didalam penyelenggaraan Negara.

Disini, hukum yang tidak boleh bertentangan serta harus dibuat dengan rumusan yang biasa dimengerti oleh masyarakat umum. di dalam asas ini. Dengan hal ini, pengertian asas kepastian hukum dan keadilan yaitu hukum berlaku tidaksurut sehingga tidak merusak integritas tistem yang ada dan terkait dengan

¹⁵Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2008, (Selanjutnya Di Singkat Marzuki I), Hal.137

¹⁶www.Pengertianmenurutparaahli.Com/Pengertian-Asas-Kepastian-Hukum/ Diakses Pada Tanggal 05 April 2017 Pukul 15.00 Wib.

adanya peraturan dan pelaksanaannya. Kepastian hukum diharapkan mengarahkan masyarakat untuk bersikap positif pada hukum Negara yang telah ditentukan.

2.1.3. Teori Kesepakatan Hukum

Kesepakatan merupakan persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya yang mengadakan perjanjian.¹⁷ Dalam teori kesepakatan, kata sepakat, merupakan hal yang paling penting. George W. Paton, menyebut, kehendak yang “senyatanya” bukan kehendak yang “dipernyatakan” sebagaimana disebutkan, *“a secret mental reservation should be a bar to enforcement since the test is the real will and not the will as declared”*. Kehendak tersebut harus diberitahukan pada pihak lain, tidak menjadi soal apakah disampaikan secara lisan maupun tertulis, bahkan dengan bahasa isyarat sekalipun atau dengan cara membisu sekalipun tetap dapat terjadi perjanjian asal ada kata sepakat.

Hal ini berarti kata sepakat tidak hanya ”kesesuaian” kehendak antar para pihak yang berjanji saja, tetapi juga menyangkut kehendak dan pernyataan dari kehendak para pihak itu harus sesuai, atau persesuaian kehendak, dan tidak sekedar persesuaian sehingga tidak timbul cacat kehendak. Konsekuensi adanya kesepakatan untuk mengikatkan diri bahwa semua pihak telah menyetujui materi yang diperjanjikan, tidak ada paksaan atau di bawah tekanan.

R. Wirjono Prodjodikoro, ”kalau seseorang berjanji melaksanakan sesuatu hal, maka janji ini dalam hukum pada hakikatnya ditujukan kepada orang

¹⁷<https://Ngobrolinhukum.Wordpress.Com/2013/01/20/Kesepakatan-Dalam-Perjanjian>.
Diakses Pada Tanggal 05 April 2017 Pukul 17.00 Wib.

lain”.¹⁸Bahwa sifat pokok dari perjanjian adalah hubungan hukum antara orang-orang berdasarkan atas suatu janji, wajib untuk melakukan sesuatu hal, dan orang lain tentu berhak menuntut pelaksanaan suatu janji itu.

Dalam teori kesepakatan melahirkan sebuah asas terpenting yaitu asas kebebasan para pihak untuk menentukan apa saja yang akan disepakati yang dengan pengertian lain disebut dengan asas kebebasan berkontrak, yang berarti para pihak bebas untuk membuat perjanjian dengan bentuk atau format apapun serta isi atau substansinya sesuai dengan yang dikehendaki para pihak.

Setiap orang bebas menentukan kehendaknya dalam suatu perjanjian, menentukan kewajiban masing-masing pihak untuk memberikan sesuatu dan/atau untuk tidak melakukan sesuatu (prestasi). Sebagai kesepakatan yang dibuat dengan sengaja, atas kehendak para pihak secara sukarela, maka segala sesuatu yang telah disepakati, disetujui oleh para pihak harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana telah dikehendakinya, maka dalam hal salah satu pihak melakukan wanprestasi (ingkar janji) terhadap perjanjian, pihak lain berhak untuk memaksakan tuntutan akan haknya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku.

2.2. Kerangka Pemikiran

Adapun yang menjadi kerangka pemikiran dalam penulisan skripsi ini adalah mengenai tentang jual beli, pelepasan hak tanah, ganti rugi, pendaftaran hak milik tanah dan perbuatan melawan hukum.

¹⁸Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Mandar Maju. 2011. Hal 56.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria istilah jual beli terdapat dalam pasal 26 yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Pelepasan hak atas tanah adalah melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya, dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Ganti rugi (*legal remedy*) adalah cara pemenuhan atau kompensasi hak oleh pengadilan yang diberikan kepada satu pihak yang menderita kerugian oleh pihak lain yang melakukan kelalaian atau kesalahan sehingga menyebabkan kerugian tersebut.

Ada dua sebab timbulnya ganti rugi, yaitu:

1. Ganti rugi karena wanprestasi (Pasal 1240 s.d. 1252 KUH Perdata): ganti rugi yang dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara kreditur dengan debitur. Pembebanan ganti rugi ini atas perintah pengadilan setelah melalui proses somasi minimal tiga kali.
2. Ganti rugi karena perbuatan melawan (Pasal 1365 KUH Perdata): ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.¹⁹

Maka yang menjadi timbulnya ganti rugi dalam pelepasan hak atas tanah disini adalah karena adanya kesalahan yang timbul dari tergugat III selaku Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Medan yang telah menghapuskan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No: 1862/II/SKPT/AKM/1982, tanggal 13 November 1982 yang ditanda tangani Kepala Kantor Agraria Kotamadya Medan

¹⁹[Http://Kamusbisnis.Com/Arti/Ganti-Rugi/](http://Kamusbisnis.Com/Arti/Ganti-Rugi/), Diakses Pada Tanggal 12 April 2017, Pukul 18.10 WIB.

(ic.Zaufi Lubis) dan mengabaikan surat ukur PLL No: 826/1982 hal mana menurut tergugat III sudah menerbitkan sertifikat buku hak milik, no: 495, tanggal 31 Maret 1997, atas nama tergugat II (Ngatmo bin Sapuan).

Yang mana Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Medan yang melanggar ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengenai ketentuan dasar pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum hak atas tanah, diantaranya:

1. Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
2. Pendaftaran tanah tersebut pada ayat (1) meliputi :
 - a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran suatu tanah sangat penting dilakukan, karena dengan mendaftarkan tanahnya maka seseorang dapat mengetahui keterangan-keterangan yang berkenaan dengan tanahnya tersebut, seperti: hal yang dimiliki, luas tanah, letak tanah hingga apakah tanah tersebut dibebani hak tanggungan atau tidak. Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah atau hak tanah dilaksanakan berdasarkan ketentuan UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 telah menggunakan asas publisitas dan asas spesialisitas.

Adapun penjelasan dari kedua asas ini ialah:

1. Asas publisitas tercermin dengan adanya pendaftaran tanah yang menyebutkan subyek haknya, jenis haknya, peralihan dan pembebanannya.
2. Asas spesialitas tercermin dengan adanya data-data fisik tentang hak atas tanah tersebut seperti luas tanah, letak tanah, dan batas-batas tanah.

Kedua asas ini dimuat dalam suatu daftar guna dapat diketahui secara mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahuinya, sehingga yang ingin mengetahui data-data atas tanah tersebut tidak perlu lagi langsung ke lokasi tanah untuk mengadakan penyelidikan karena data-data tersebut dengan mudah dapat diperoleh di Kantor Pertanahan. Jadi peralihan hak atas tanah tersebut tidak memakan waktu yang lama serta dapat berjalan lancar dan tertib.

Sehingga apabila unsur yang terdapat pada Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengenai ketentuan dasar pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum hak atas tanah tidak dapat terlaksana sepenuhnya dan menimbulkan kerugian dengan cara melakukan suatu perbuatan melawan hukum yang mana bentuk perbuatan tersebut merupakan penghapusan surat pendaftaran tanah.

2.3. Hipotesis

Hipotesis merupakan jawaban sementara atau dugaan yang dianggap benar, tetapi masih perlu dibuktikan. Hipotesis pada dasarnya adalah dugaan penelitian tentang hasil yang akan dicapai. Tujuan ini dapat diterima apabila ada cukup data yang membuktikannya.

Dalam sistem berfikir yang teratur, maka hipotesis sangat perlu dalam melakukan penyidikan suatu penulisan skripsi jika ingin mendapat suatu

kebenaran yang hakiki. Hipotesis dapat diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan-perkiraan yang harus dibuktikan kebenarannya atau kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.²⁰ Dalam hal ini penulis juga akan membuat hipotesa. Adapun hipotesa penulis dalam permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut :

1. Benyamin (penggugat) sangat beralasan melakukan Gugatan terhadap Para Tergugat kepada Pengadilan Negeri I A Medan karena pada faktanya hak-hak konstitusinya telah diabaikan, dihilangkan dan tidak dilindungi.
2. Bahwa penggugat pada tanggal 8 Desember 2015 mendatangi tergugat III untuk mempertanyakan tentang proses berkas permohonan 67417/2015 tertanggal 3 November 2015, penggugat sangat terkejut melihat perbuatan tergugat III yang menghapus Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No: 1862/II/SKPT/AKM/1982, tanggal 13 November 1982, yang ditandatangani Kepala Kantor Agraria Kotamadya Medan (ic Zaufi Lubis) dan mengabaikan Surat Ukur PLL No.826/1982 hal mana menurut tergugat III sudah menerbitkan sertifikat buku hak milik , Nomor:495, tanggal 31 Maret 1997, atas nama tergugat III (Ngatmo bin Sapuan). Bahwa dengan adanya keadaan hukum seperti yang diuraikan di atas, tentunya telah menimbulkan banyak kerugian bagi penggugat, baik materil maupun immateril, yang mana sampai saat ini Penggugat tidak dapat memperoleh Buku Hak Milik atas sebidang tanah yang sudah di beli menurut ketentuan hukum.

²⁰Syamsul Arifin, *Metode Penulisan Karya Ilmiah Dan Penelitian Hukum*. Medan Area Universitas Press, 2012. Hal 38.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian

3.1.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang mengkaji norma-norma yang berlaku meliputi Undang-Undang yang mempunyai relevansi dengan permasalahan sebagai bahan hukum sumbernya. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian skripsi ini.

Data sekunder adalah data yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan.¹ Data sekunder ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, yaitu dapat sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengikat terhadap permasalahan yang akan diteliti. Adapun peraturan yang berkaitan dengan penelitian ini antara lain:

- a. Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Peraturan Presiden Nomor.35 Tahun 2005 tentang Pengadaan Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

¹Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. 2004. Hal 12

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu berupa bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti perundang-undangan, literature, jurnal, pendapat para ahli, media massa, dan lain sebagainya yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu berupa bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap data hukum sekunder seperti kamus, ensiklopedia, dan *website* maupun sumber hukum lainnya yang sejenis ataupun berhubungan dengan penelitian ini.

3.1.2. Sifat Penelitian

Rancangan penelitian skripsi ini bersifat penelitian *deskriptif analitis* yaitu analisis data yang dilakukan tidak keluar dari lingkup permasalahan dan berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain.²

Penulis juga menggunakan penelitian lapangan. Penelitian lapangan disini tidak seperti penelitian hukum empiris, namun penelitian hukum dalam hal ini adalah penelitian yang dilakukan secara langsung dengan pihak atau instansi yang terkait dengan permasalahan yang diteliti, yaitu penelitian hukum yang dilakukan di Pengadilan Negeri Medan dengan mengambil putusan perkara nomor: 57/Pdt.G/2016/PN.Mdn dan penelitian hukum ini dilakukan dalam bentuk suatu

²Bambang Sunggono, Metodologi Penelitian Hukum, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal.38.

wawancara untuk mendapatkan informasi yang akurat dari para pihak yang memiliki hubungan yang ada.

3.1.3. Lokasi Penelitian

Untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini penulis mengadakan penelitian langsung ke Pengadilan Negeri Medan yang beralamat di Jalan Pengadilan No.8, Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara, dengan mengambil putusan perkara:57/Pdt.G/2016/PN.Mdn.

3.1.4. Waktu Penelitian

Waktu penelitian dilakukan pada bulan April 2017 dengan mengambil putusan ke Pengadilan Negeri Medan. Penelitian dipaparkan dalam tabel sebagai berikut:

No	Kegiatan	Jan-2017				Feb-2017				Mar-2017				Nov-2017				Des-2017				
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	
1.	Pengajuan Judul	■	■																			
2.	Penyusunan Proposal			■	■	■	■	■	■													
3.	Seminar Proposal Skripsi									■	■	■	■									
4.	Seminar Hasil Penyempurnaan Skripsi													■	■	■	■					
5.	Ujian Meja Hijau																	■	■	■	■	

3.2. Teknik Pengumpulan Data

Penulis telah berupaya untuk mengumpulkan data-data guna melengkapi kesempurnaan pembahasan skripsi ini, dimana penulis memepergunakan metode penelitian dengan cara sebagai berikut:

1. Metode Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Metode ini dilakukan dengan membaca beberapa literatur berupa buku-buku ilmiah, peraturan perundang-undangan serta sumber-sumber teoritis ilmiah yang berhubungan dengan hukum jual beli dengan pelepasan hak dan ganti rugi tanah.

2. Metode Penelitian Lapangan (*Field Research*) yaitu dengan melakukan penelitian langsung kelapangan. Dalam hal ini penelitian langsung melakukan ke Pengadilan Negeri Medan dengan cara melakukan pengambilan putusan nomor: 57/Pdt.G/2016/PN.Mdn.

3.3. Analisis Data

Analisis data merupakan suatu proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan suatu hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.

Analisis data pada hakekatnya dalam penelitian hukum artinya untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Oleh karena itu,sesuai metode penulisan data yang sesuai dengan penelitian deskriptif analisis dengan menggunakan pendekatan secara kualitatif, yaitu analisis data mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari kepustakaan dan

penelitian lapangan yaitu dengan menggabungkan antara peraturan-peraturan, buku-buku ilmiah yang ada hubungannya dengan eksistensi gugurnya gugatan dalam sengketa jual beli dengan pelepasan hak dan ganti rugi tanah putusan No.57/Pdt.G/2016/PN.Mdn, kemudian dianalisis secara kualitatif sehingga mendapat suatu pemecahannya, sehingga ditarik kesimpulan.

Rangkaian kegiatan analisis data inilah yang diperlukan dalam penelitian penulis adalah sebagai berikut: semua data yang telah diperoleh terlebih dahulu diolah agar dapat memberikan gambaran yang sesuai kebutuhan, kemudian dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif, dimana data-data yang diperlukan guna menjawab permasalahan, baik data primer maupun data sekunder, dikumpulkan untuk kemudian diseleksi, dipilah-pilah berdasarkan kualitas dan relevansinya untuk kemudian ditentukan antara data yang penting dan data yang tidak penting untuk menjawab permasalahan. Dipilih dan disistematisasi berdasar kualitas kebenaran sesuai dengan materi penelitian, untuk kemudian dikaji melalui pemikiran yang logis induktif, sehingga akan menghasilkan uraian yang bersifat deskriptif, yaitu uraian yang menggambarkan permasalahan serta pemecahannya secara jelas dan lengkap berdasarkan data-data yang diperoleh dari penelitian sehingga hasil analisis tersebut diharapkan dapat menjawab permasalahan yang diajukan. Setelah analisis data selesai maka hasilnya kemudian akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.³Dari hasil tersebut kemudian ditariklah kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

³H.B. Sutopo, *Metodelogi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta, Hal.37.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

1.1. Kesimpulan

1. Bentuk pengaturan hukum mengenai jual beli dengan pelepasan hak dan ganti rugi tanah, diatur di dalam Pasal 1437 dan Pasal 1438 KUHPerdara tentang jual beli sedangkan Mengenai pelepasan hak itu sendiri telah diatur di dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan tata cara pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (“Perpres 36/2005”). Sementara itu ganti rugi dalam pelepasan hak atas tanah dapat berbentuk jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak (Pasal 20 perpres no 36/2005) Ganti rugi dalam pencabutan hak atas tanah, dilakukan dengan sepihak, dan ganti rugi tersebut hanya dikira-kira layakanya saja berapa dalam penggantian.
2. Pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor:57/Pdt.G/2016/PN.Mdn berdasarkan hukum pembuktian Bahwa hakim sebagaimana telah dipertimbangkan diatas telah terbukti perbuatan Tergugat III yang menghapus Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, No: 1862/ II/ SKPT/ AKM/1982, Tanggal 13 Nopember 1982, yang ditanda tangani Kepala Kantor Agraria Kotamadya Medan (ic. Zaufi Lubis) dan mengabaikan surat ukur PLL No. 826/1982, oleh karena telah menerbitkan sertifikat buku hak milik, nomor : 495, tanggal 31 Maret 1997, atas nama Tergugat

II (Ngatmo bin Sapuan), adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka berdasarkan atas hukum Sertipikat Hak Milik No : 495/Lalang tanggal 31-03-1997, terdaftar atas nama Ngatmo Bin Sapuan (Tergugat III) tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengikat terhadap tanah objek perkara.

5.2. Saran

1. Sebaiknya masyarakat lebih waspada lagi ketika ingin melakukan transaksi jual beli tanah agar dapat terhindar dari oknum yang tidak bertanggung jawab dengan mengambil keuntungan dari ke tidak waspadaan si pembeli.
2. Sebaiknya hakim memberikan sanksi tegas karena perbuatan para tergugat dan turut tergugat I telah menimbulkan kerugian bagi penggugat, sehingga penggugat harus menempuh jalur hukum guna mendapatkan haknya kembali.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Cetakan Kedua, Bandung: Mandar Maju, 1990.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Bandung 2000.
- Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, Kencana Prenada Media Group. Jakarta. 2010.
- Adrian Suterdi, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Penerbit Sinar Grafika,
- Ali Afandi, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT. Rineka Cipt, 1997.
- Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan I*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- Arie. S. Hutagalung Dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta,
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika 1996.
- Boedi Harsono, *Aspek-Aspek Yuridis Penyediaan Tanah Dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Makalah: 1990.
- Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Jakarta : Universitas Trisakti, 2003.
- Florianus SP, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visimedia, 2007.

- H.B. Sutopo, *Metodelogi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta,
- Hari Sasangka Dan Lily Rosita, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana*, Surabaya: Sinar Wijaya 1996.
- Ike Sumawaty, *Hukum Agraria Fakultas Hukum*. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Tahun 2015.
- James Konow, "Which Is The Fairness One Of All? A Positive Analysis Of Justice Theories", Artikel Pada Journal Of Economic Literature 41, No.2, 2003.
- L. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT Remaja Rosdakarya, Bandung. 2002.
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2008.
- Martiman Prodjohamidjojo, *Hukum Pembuktian Dalam Sengketa Tata Usaha Negara UU No. 5 Tahun 1986, LN No. 77*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita 1997.
- Marwan Effendy, *Teori Hukum : Dari Perspektif Kebijakan, Perbandingan dan Harmonisasi Hukum Pidana*, Referensi (Gaung Persada Press Group), Jakarta, 2014.
- Masri Sangarimbun Dan Sofyan Efendi, *Metode Penelitian Sosial*, LP3ES, Jakarta. 1998,
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2008.

Poerwadarminta W.J.S., *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta. PN. Balai Pustaka.

Rocky Marbun, *Kiat Jitu Menyelesaikan Kasus Hukum*, Visimedia,

Rusmandi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni, 1991.

Sadar Ziauddin, *Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif*. Mizan, Bandung. 1996.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. 2004.

Syamsul Arifin, *Metode Penulisan Karya Ilmiah Dan Penelitian Hukum*. Medan Area Universitas Press, 2012.

W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*. Balai Pustaka, 2006.

Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Mandar Maju. 2011.

B. Undang Undang

Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 Tentang Pelepasan Hak

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria

C. Internet

[Http://Digilib.Unila.Ac.Id/525/8/BAB%20III.Pdf](http://Digilib.Unila.Ac.Id/525/8/BAB%20III.Pdf), Diakses Pada Tanggal 17 Maret 2017, Pada Pukul 10.52 WIB.

[Http://Kamusbisnis.Com/Arti/Ganti-Rugi/](http://Kamusbisnis.Com/Arti/Ganti-Rugi/), Diakses Pada Tanggal 12 April 2017,

<http://www.hukumonline.com/clinic/detail/lt4e4ced09c8bca/pengajuan-surat-pelepasan-hak-atas-tanah-ke-kantor-pertanahan>, Di
Akses pada tanggal 1 Juli 2017 pada pukul 17.10 WIB.

<http://www.jurnalhukum.com/pendaftaran-tanah/>. Diakses pada Sabtu
tanggal 15 April 2017, pukul 17.56 WIB.

<http://www.jurnalhukum.com/pendaftaran-tanah/>. Diakses pada Sabtu
tanggal 15 April 2017, pukul 17.56 WIB.

<https://angelinasinaga.wordpress.com/2012/12/22/pengadaan-tanah-2/>
Diakses pada tanggal 19 Juni 2017 pada pukul 16.52 WIB.

<https://binatangpoerba.wordpress.com/2011/12/27/pelaksanaan-pasal-36-peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-1997-tentang-pendaftaran-tanah/>.
Diakses pada Sabtu tanggal 15 April 2017, pukul 17.50 WIB.

<https://geghepratyaksha.wordpress.com/2013/10/21/proses-pendaftaran-tanah-menurut-pp-nomor-24-tahun-1997/>. Diakses pada tanggal 15 April
2017, pukul 17.48 WIB.

<https://geghepratyaksha.wordpress.com/2013/10/21/proses-pendaftaran-tanah-menurut-pp-nomor-24-tahun-1997/>. Diakses pada Sabtu tanggal
15 April 2017, pukul 17.50 WIB.

<https://lawyersinbali.wordpress.com/2012/03/31/perjanjian-jual-beli/>
Diakses pada 20 Juni 2017 pada pukul 23.10 WIB

<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/01/20/kesepakatan-dalam-perjanjian/>. Diakses pada tanggal 05 April 2017 pukul 17.00 WIB.



UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

Kampus I : J. Kalam No. 1 J.J. PPSI No. 1 Medan Estate Telp. (061) 736-0168, 736 6878, 7364348, 7366781 Fax. (061) 7368112 Medan 20371
Kampus II : J. Sei Gerayu No. 70 A / J. Seda Budi No. 79 B Medan Telp. (061) 8201994, Fax. (061) 8226331
E-mail : univ_medanama@uma.ac.id; Website : www.uma.ac.id

Nomor : 1719 /FH/01.10/IV/2017
Lampiran : —
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset

21 April 2017

Kepada Yth :
Ketua Pengadilan Negeri Medan
di-
Medan

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan Izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Rizki Ikhsan Siregar
N P M : 138400085
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset di Pengadilan Negeri Medan, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Tinjauan Yuridis Terhadap Sengketa Jual Beli Dengan Pelepasan Hak Dan Ganti Rugi Tanah (Studi Putusan No. 57/Pdt.G/2016/PN.Mdn)*".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Ari. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik


Anggreri Atmei Lubis, SH, M.Hum



PENGADILAN NEGERI MEDAN KELAS I-A KHUSUS

Jalan Pengadilan No. 8-10 Medan 20112
Telp/Fax : (061) 4515847, Website : <http://pn-medankota.go.id>
Email : info@pn-medankota.go.id, Email delegasi : delegasi.pnmdn@gmail.com

SURAT KETERANGAN NO. W2-U1/0144/HK.00/0 /2017

Yang bertanda tangan dibawah ini Panitera Muda Hukum Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus, dengan ini menerangkan sehubungan dengan surat dari Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area Nomor : 1719/FH/01.10/TV/2017 tanggal 21 April 2017, bahwa Mahasiswa saudara yaitu :

Nama : Rizki Ikhsan Siregar
NPM : 138400085
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Benar telah datang ke Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus sejak tanggal 28 April 2017 sampai dengan 24 Mei 2017 guna melakukan penelitian yang dilakukannya untuk penyusunan skripsi dengan judul :

**"Tinjauan Yuridis Terhadap Sengketa Jual Beli Dengan Pelepasan Hak Dan Ganti Rugi Tanah
(Studi Putusan No. 57/Pdt.G/2016/PN.Mdn)."**

Demikian surat keterangan ini diperbuat untuk dapat dipergunakan untuk seperlunya.

Medan, 24 Mei 2017

an. KETUA PENGADILAN NEGERI KLAS I-A KHUSUS MEDAN
PANITERA





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor:57/Pdt.G/2016/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Benyamin, Berkedudukan di Jalan Gatot Subroto No.115 Kelurahan Sei Sikambang B, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Parlindungan HC Tamba, SH beralamat di Jalan Sei Mencirim No. 198 Medan Sunggal 20121 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal, sebagai Penggugat;

Lawan:

1. Dra. Hj. Nurhaida Hafni Lubis, bertempat tinggal di Jalan Kenarai I, Blok L6, No.7, RT 001, RW 008, Kelurahan Rengas, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada GUSFEN A. SIMANGUNSONG, SH, MH., Dan ANDREAS IRIANDO NAPITUPULU, SH., Advokat beralamat di jalan Iskandar Muda No. 52, Lantai 2, Kec. Medan Baru Kota Medan – 20154, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2016 sebagai Tergugat I;
2. Ngatmo Bin Sapuan , bertempat tinggal di dahulu diketahui beralamat di lingkungan Pinang Baris II, Gang Keluarga, No. 7, Kelurahan Lalang, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan Dan Sekarang tidak diketahui beralamat dimana akan tetapi masih berada di wilayah hukum Negara Republik Indonesia, sebagai Tergugat II;

Halaman 1 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda membutuhkan informasi yang lebih lanjut mengenai putusan pengadilan yang bersangkutan, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

3. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Medan , bertempat tinggal di Jalan Jend. Abd. Haris Nasution Kelurahan Pangkalan Mansur Kota Medan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada, ASWIN TAMPUBOLON, S.H.,M. Hum, HARIS SYAHBANA PASARIBU, S.H., ROTUA NOVIYANTI, S.H, SABIRIN, S.H., sesuai dengan Surat Kuasa Khusus Nomor : 63/Sk- 12.71/II/2016 dan Surat Perintah Tugas Nomor : 107/SPT – 12.71/II/2016 masing-masing tanggal 25-02-2016, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
4. PUTRI AQIDAH EL FITRI, pekerjaan Karyawan swasta,agama:Islam beralamat di Jalan Kenari I, Blok L 6, No. 7, RT 001, RW 008, Kelurahan Rengas, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada GUSFEN A. SIMANGUNSONG, SH,MH., Dan ANDREAS IRIANDO NAPITUPULU, SH., Advokat beralamat di jalan Iskandar Muda No. 52, Lantai 2, Kec. Medan Baru Kota Medan – 20154, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2016, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I (satu);
5. PUTRI KEMALA EL MUTTAQINA, pekerjaan Dokter,agama Islam beralamat di Jalan Kenari I, Blok L 6, No. 7, RT 001, RW 008, Kelurahan Rengas, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada GUSFEN A. SIMANGUNSONG, SH,MH., Dan ANDREAS IRIANDO NAPITUPULU, SH., Advokat beralamat di jalan Iskandar Muda No. 52, Lantai 2, Kec. Medan Baru Kota Medan – 20154, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2016selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I (satu);

Halaman 2 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. PUTRI NUR EL AKMAL, pekerjaan Karyawan swasta, agama Islam beralamat di Jalan Kenari I, Blok L 6, No. 7, RT 001, RW 008, Kelurahan Rengas, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada GUSFEN A. SIMANGUNSONG, SH, MH., Dan ANDREAS IRIANDO NAPITUPULU, SH., Advokat beralamat di jalan Iskandar Muda No. 52, Lantai 2, Kec. Medan Baru Kota Medan – 20154, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Agustus 2016 selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I (satu);

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 05 Februari 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 5 Februari 2016 dalam Register Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dan mengusahai sebidang tanah seluas : ± 1000 meter ± 50 meter x 20 meter yang terletak di depan Kompleks Balai Latihan Kerja Industri Depnaker/jalan Gatot Subroto KM 7,8 jalan Pasar III/BLK dahulu dikenal jalan Pensiun Kelurahan Lalang Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan Propinsi Sumatera Utara dengan batas batas yaitu sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Amat Panjang sekarang jalan jalan Pembangunan atau BLK sepanjang : ± 20 Meter;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Komplek latihan kejuruan Industri sekarang disebut Balai Latihan Kerja sepanjang : ± 50 Meter;

Halaman 3 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Al-Jamaiatul Washliyah sepanjang : ± 20 Meter;
 - Sebelah Utara berbatasan dahulu tanah milik ir.M.A Rachman sekarang tanah milik Zeydah Dahlan Rani yaitu sepanjang : ± 50 Meter;
2. Bahwa tanah tersebut diperoleh Penggugat melalui transaksi Jual beli dengan Tergugat 1 dan Turut Tergugat 1 yaitu dengan cara menganti rugi kepada Tergugat 1 dan Turut Tergugat 1 sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi, Nomor : 27, tanggal 14 September 2015 yang dibuat dihadapan Erickson Napitupulu, SH Notaris di Medan;
 3. Bahwa berdasarkan uraian yuridis di atas, telah menjadi jelas kalau status hukum (Legal standing) atas diri pribadi Penggugat in casu a quo telah melakukan tindakan atau perbuatan hukum yaitu suatu cara dengan berdasarkan Hukum dan undang-undang untuk mendapatkan hak-hak kebendaan;
 4. Bahwa berdasarkan uraian yuridis di atas, maka didapatkan tujuan dari diajukannya Gugatan a quo ke Pengadilan Negeri Klas I A Medan yaitu : sebagai upaya hukum untuk mendapatkan sebuah keputusan hukum yang berisi kepastian hukum terhadap alas hak atas sebidang tanah yang disengketakan oleh Para Pihak;
 5. Bahwa selanjutnya keputusan hukum yang berisi kepastian hukum terhadap alas hak perdata pribadi atas bidang tanah yang disengketakan oleh Para Pihak in casu a quo, secara mutatis mutandis adalah merupakan data yuridis yang sempurna dan mengikat Para Pihak bersengketa, adalah :keterangan status hukum bidang tanah dan status hukum rumah susun yang didaftar pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban lain yang membebaninya ;
 6. Bahwa berdasarkan riwayat peralihan hak atas sebidang tanah (Warkah) menyertai alas hak (Recht titel) dari bidang tanah yang sebelumnya dimiliki oleh Tergugat I dan Para Turut Tergugat I adalah :

Halaman 4 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda membutuhkan informasi yang lebih lanjut mengenai putusan pengadilan yang bersangkutan, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a) Pemilik I dari sebidang tanah terperkara adalah atas nama Sugiman yang dijual kepada : M.Said Idris, pada tanggal 8 Mei 1963 dengan luas tanah : 2000 meter, dengan ukuran tanah : 50 meter x 40 meter dengan batas - batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatas tanah Karta sepanjang -----50 meter
- Sebelah Selatan : berbatas tanah Pembangunan sepanjang--50 meter
- Sebelah Barat : berbatas tanah Al jamiathul wasliyah----- 40 meter
- Sebelah Timur : berbatas tanah Amat Panjang-----40 meter

b) Pemilik II atas sebidang tanah terperkara adalah atas nama : M. Said Idris kemudian dijual kepada : Ir.M. Amin Rachman, pada tanggal 12 Juni 1973, seluas : 2000 meter yaitu dengan ukuran: 50 meter x 40 meter dengan batas - batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatas tanah Karta sepanjang -----50 meter
- Sebelah Selatan : Berbatas tanah Pembangunan sepanjang--50 meter
- Sebelah Barat : Berbatas tanah Al jamiathul wasliyah----- 40 meter
- Sebelah Timur : Berbatas tanah Amat Panjang-----40 meter

c) Pemilik III atas nama : Ir.M.Amin Rachman selanjutnya dijual kepada Ir. Mustafa Kemal Passyah Harahap berdasarkan Akte No :1/1/1980 ;pada tanggal 15 Oktober 1980 seluas : ± 1000 meter di hadapan Notaris Anwar Rasyid dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas tanah Ir. M. A.Rachman sepanjang- 50 meter
- Sebelah Selatan berbatas tanah Pembangunan sepanjang --50 meter (sekarang dengan kompleks pusat kejuruan industri);
- Sebelah Barat berbatas tanah milik Al jamiathul wasliyah----- 20 meter
- Sebelah Timur berbatas tanah Amat Panjang sepanjang----- 20 meter (sekarang dengan jalan pembangunan).

7. Bahwa Alas Hak yang dimiliki oleh Pemilik ketiga (ir.M.Amin Rachman) yang dijual kepada Ir. Mustafa Kemal Passyah Harahap adalah Surat Keterangan

Halaman 5 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran Tanah Nomor : 1862/ II/ SKPT/ AKM/1982 Tanggal 13 Nopember 1982, dengan surat ukur PLL No. 826/1982 yaitu sebidang tanah seluas ± 1000 meter yang diterbitkan Kepala Kantor Agraria Kotamadya Medan (ic . Zaufi Lubis) berdasarkan Akte No :1/1/1980; pada tanggal 15 Oktober 1980 dihadapan Notaris Anwar Rasyid;

8. Bahwa Ir. Mustafa Kemal Passyah Harahap meninggal dunia tanggal 17 Mei 2001 untuk selanjutnya dan seterusnya yang menjadi ahli warisnya adalah Tergugat I dan Para Turut Tergugat I berdasarkan Surat Keterangan Waris No 474/65-DS.RS/2001 tertanggal 6 Juni 2001 yang dibuat Lurah Rengas (ic.H SATIRI NOOR) Kabupaten pemerintahan Tangerang;
9. Bahwa berdasarkan riwayat peralihan hak dan perolehan hak seperti yang telah diuraikan di atas, maka secara mutatis mutandis bidang tanah terperkara adalah hak milik (Domein) dari Tergugat I dan Para Turut Tergugat I;
10. Bahwa terhadap bidang tanah tersebut setelah dibeli oleh Penggugat, selanjutnya penggugat menguasai bidang tanah dan melakukan penguasaan fisik tanah dengan cara melakukan pemagaran seluruh luas tanah tersebut dengan memasang batu bata permanen setinggi lebih kurang 4 (empat) meter yang sampai saat ini tidak ada gangguan dari pihak manapun;
11. Bahwa Selanjutnya Penggugat melakukan upaya Pendaftaran atau Permohonan untuk mendapatkan Surat Keputusan Pemberian hak dengan memberikan riwayat surat peralihan hak atas bidang tanah (warkah) yang sudah dilegalisir oleh Notaris kepada Tergugat III Kemudian Tergugat III memberikan Tanda terima dokumen kepada PEMOHON : Nomor berkas permohonan 67417/2015 tertanggal 3 November 2015 ;
12. Bahwa selanjutnya pada tanggal 6 November 2015 Tergugat III mendatangi Lokasi Tanah Terperkara untuk mengukur tanah tersebut, yang merupakan syarat untuk mendapatkan Surat Keputusan Pemberian hak yang artinya

Halaman 6 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda membutuhkan informasi mengenai putusan pengadilan yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah milik Penggugat pada saat Proses Pendaftaran dan tahap pengukuran tidak ada masalah hal mana semua Syarat yang di minta Tergugat III sudah terpenuhi sesuai Prosedur;

13. Bahwa selanjutnya pada tanggal 8 Desember 2015 Penggugat mendatangi Tergugat III untuk mempertanyakan tentang proses berkas permohonan 67417/2015 tertanggal 3 November 2015 kemudian PENGGUGAT sangat terkejut melihat Perbuatan Tergugat III yang menghapus Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, No : 1862/ II/ SKPT/ AKM/1982, Tanggal 13 Nopember 1982, yang ditanda tangani Kepala Kantor Agraria Kotamadya Medan (ic. Zaufi Lubis) dan mengabaikan surat ukur PLL No. 826/1982 hal mana menurut Tergugat III sudah menerbitkan sertifikat buku hak milik, nomor : 495, tanggal 31 Maret 1997, atas nama Tergugat II (Ngatmo bin Sapuan);
14. Bahwa dengan adanya keadaan hukum dan peristiwa hukum seperti yang diuraikan di atas, tentunya telah menimbulkan banyak kerugian bagi Penggugat, baik meteril maupun immateril, yang mana sampai saat ini Penggugat tidak dapat memperoleh Buku Hak Milik atas sebidang tanah yang sudah di beli menurut ketentuan hukum;
15. Bahwa yang merupakan bukti peralihan Hak atau Riwayat Perolehan Hak (Warkah) Buku Hak Milik, Nomor : 495, tanggal 31 Maret 1997, atas nama NGATMO BIN SAPUAN (ic Tergugat II) terdapat banyak kejanggalan tentang riwayat peralihan hak yang tidak rasio, dan terputus sampai bidang tanah terperkara yang menurut TERGUGAT III menjadi Hak Milik TERGUGAT II yaitu sebagai berikut :
 - a. Pemilik - I adalah atas nama: T.P Simorangkir;
 - b. Pemilik - II atas nama : Sugiarto diperoleh dengan cara jual beli dengan T.P. Simorangkir, sesuai dengan Akta Ganti Rugi, No.397/AKTA/1976, tanggal : 9 Oktober 1976, Luas Tanah : 1270 meter, batas - batas tanah adalah :

Halaman 7 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Berbatas tanah milik : Haji Nurdin, : ---Meter
 - Sebelah Selatan : Berbatas tanah milik : Ustad Abdullah : ---Meter
 - Sebelah Barat : Berbatas tanah milik : Songko : ---Meter
 - Sebelah Timur : Berbatas tanah milik : U. S. Batu Bara : ---Meter
- c. Pemilik - III adalah Dewi Susan, yang diperoleh dengan cara jual beli dengan Sugiarto sesuai dengan Surat Akte Pelepasan Hak / Ganti Rugi, No.009 /AKTE / 1987, tanggal 07 Januari 1987. Luas Tanah : 1270 meter, batas - batas tanah adalah :
- Sebelah Utara : Berbatas tanah milik : Haji Nurdin, :-----18,80 M
 - Sebelah Selatan : Berbatas tanah milik : Jalan Umum, : -----20 M
 - Sebelah Barat : Berbatas tanah milik : BLKI, : -----56,40 M
 - Sebelah Timur : Berbatas tanah milik : Ir. Dahlan, : -----56,40 M
- d. Pemilik - IV adalah atas nama Bee Kwan Peng, diperoleh dengan cara jual beli dengan Dewi Susan, sesuai dengan Akte No. 54, di hadapan Notaris Djaidir, S.H. tanggal 11 September 1995, Luas Tanah : 1270 meter yang batas - batas tanah adalah :
- Sebelah Utara : Berbatas tanah milik : Haji Nurdin, :-----18,80 M
 - Sebelah Selatan : Berbatas tanah milik : Jalan Umum, :-----20 M
 - Sebelah Barat : Berbatas tanah milik : BLKI, :----- 56,40 M
 - Sebelah Timur : Berbatas tanah milik : Ir. Dahlan, :-----56,40 M
- Pemilik - V adalah atas nama : Ngatmo bin Sapuan, diperoleh dengan melakukan jual beli di bawah tangan dari Bee Kwan Peng sesuai dengan Surat Ganti Rugi tanggal 3 Nopember 1995 luas Tanah : 1270 meter yang batas - batas yaitu:
- Sebelah Utara : Berbatas tanah milik : Haji Nurdin :-----18, 80 M
 - Sebelah Selatan : Berbatas tanah milik : Jalan Umum :-----20 M
 - Sebelah Barat : Berbatas tanah milik : BLKI, :-----56,40 M
 - Sebelah Timur : Berbatas tanah milik : Ir. Dahlan :-----56,40 M

Halaman 8 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



16. Bahwa berdasarkan uraian di atas, dengan ini Penggugat sampaikan bahwa surat Perolehan Hak (Warkah) atas diterbitkannya Buku Hak Milik, Nomor :495 tanggal 31 Maret 1997 atas nama Ngatmo bin Sapuan yang diterbitkan Tergugat III, bahwa Pemilik Ketiga (i.c.Dewi Susan) berdasar jual beli dengan Sugiarto sesuai dengan Surat Akte Pelepasan Hak / Ganti Rugi, No.009 /AKTE / 1987, tanggal 07 Januari 1987. Luas Tanah : 1270 meter sampai Pemilik kelima yaitu Tergugat II Ngatmo bin Sapuan yang diperoleh dengan melakukan jual beli di bawah tangan dari Bee Kwan Peng sesuai dengan Surat Ganti Rugi tanggal 3 Nopember 1995 luas Tanah : 1270 meter jelas sangat banyak terdapat kejanggalan dan keanehan (Irrasio) yaitu:

- A. Bahwa menurut surat Perolehan Hak (Warkah) dari TERGUGAT II batas sebelah TIMUR, tertulis kalau bidang tanah tersebut adalah berbatas dengan Tanah milik Ir. Dahlan sepanjang : 56,40 meter, dan berdasarkan fakta di Lokasi Tanah dahulu berbatasan dengan tanah milik Amat Panjang sepanjang 20 meter yang sekarang ini disebut jalan Pembangunan atau jalan BLK bukan tanah ir Dahlan;
- B. Bahwa surat Perolehan Hak (Warkah) TERGUGAT II batas sebelah BARAT, tertulis kalau bidang tanah tersebut adalah berbatas dengan Tanah milik BLKI sepanjang : 56,40 meter, dan berdasarkan fakta di Lokasi Tanah dahulu berbatasan dengan tanah AL JAMIATUL WASHLIYAH sepanjang 20 meter yang sekarang ini diatas tanah tersebut terdapat Persawahan, bukan Tanah BLKI;

17. Bahwa dengan demikian antara batas tanah di sebelah Barat dan disebelah Timur dalam surat dasar tanah (Warkah), terdapat banyak perbedaaan dengan batas-batas tanah, yang terdapat dalam surat dasar tanah Sertifikat buku Hak Milik No: 495, tanggal 31 Maret 1997 atas nama Ngatmo bin Sapuan yang diterbitkan Tergugat III;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa dengan ini patut ditegaskan oleh Penggugat bahwa pada tanggal 15 Oktober 1980, Ir. Dahlan Rani atau Zeydah Dahlan Rani, bersama dengan Ir. Mustafa Kemal Passyah Harahap (i.c suami dari Tergugat I), atau ayah dari Turut Tergugat I pada saat itu melakukan jual beli sebidang tanah terperkara dari Pemilik 3 (ketiga) yaitu: Ir.M.Amin Rachman, Masing - masing Luas bidang tanah yang dibeli pada saat itu seluas 1000 Meter atau ukuran : 50 Meter x 20 Meter untuk Ir. Mustafa Kemal Passyah Harahap dan 1000 Meter atau ukuran : 50 Meter x 20 Meter untuk Ir. Dahlan Rani atau Zeydah Dahlan Rani ;
19. Bahwa oleh karena uraian yuridis di atas, maka dapat diketahui kalau bidang tanah milik Ir. Dahlan atau Zeydah Dahlan Rani dan Ir. Mustafa Kemal Passyah Harahap (i.c Suami dari Tergugat) adalah satu Alas Hak Tanah yaitu dahulunya bidang tanah milik M. Said Idris, yang dijual kepada : Ir. M. Amin Rachman, pada tanggal 12 Juni 1973, dahulu seluas : 2000 meter yaitu dengan batas batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Berbatas tanah milik : Karta :----- 50 M
 - Sebelah Selatan : Berbatas tanah milik : Pembangunan :-----50 M
 - Sebelah Barat : Berbatas tanah milik : Al jamiathul wasliyah: ---40 M
 - Sebelah Timur : Berbatas tanah milik : Amat Panjang, :-----40 M
20. Bahwa bidang tanah yang dibeli oleh Ir. Dahlan Rani atau Zeydah Dahlan Rani, tepat berada di sebelah Utara dari bidang tanah yang dibeli PENGGUGAT dan bidang tanah disamping milik tanah penggugat sudah terbit SERTIFIKAT HAK MILK atas nama Zeydah Dahlan Rani SHM No: 324 tertanggal 23 Oktober 1993 yang di Terbitkan TERGUGAT III yang artinya bahwa Peralihan Hak atau riwayat perolehan Hak atas nama Zeydah Dahlan Rani SAMA dengan warkah PENGGUGAT yang dahulunya tanah milik M. Said Idris, yang dijual kepada : ir M. Amin Rachman pada tanggal 12 Juni 1973 yaitu seluas : 2000 Meter;

Halaman 10 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda membutuhkan informasi yang lebih lanjut mengenai putusan pengadilan yang bersangkutan, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa dengan demikian berdasarkan seluruh uraian yuridis di atas, ditambah dengan fakta yuridis yaitu : penguasaan fisik dari sebidang tanah terperkara, saat ini dikuasai oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I, selanjutnya beralih kepada PENGUGAT seiring adanya peralihan hak dengan cara jual beli, membuat jelas bahwa Buku Hak Milik, Nomor : 495, tanggal 31 Maret 1997, atas nama TERGUGAT II adalah bukan dilokasi Tanah Penggugat ;
22. Bahwa Tegugat III dalam menerbitkan sertifikat buku hak milik Nomor: 495, tanggal 31 Maret 1997, atas nama TERGUGAT II dan dapat dipastikan telah melanggar kaidah Hukum Agraria Positif, sebagaimana di atur di dalam pasal 14, ayat (1), dan ayat (2), huruf (b) dan (c), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, No : 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan :Untuk keperluan dan pengelolaan data fisik dilakukan kegiatan dan pengukuran: Ayat (2), huruf (b) dan (c), Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
- Penetapan batas - batas bidang tanah;
 - Pengukuran dan pemetaan bidang - bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ;
23. Bahwa sekali lagi ditegaskan kalau PENGGUGAT in casu a quo, sangat beralasan melakukan Gugatan terhadap Para Tergugat kepada Pengadilan Negeri Klas I A Medan karena pada faktanya hak - hak konstitusinya telah diabaikan, dihilangkan dan tidak dilindungi;
24. Selanjutnya putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap dan mengikat Para Pihak, akan dijadikan sebagai Data Yuridis, yang Sempurna atau menjadi sebuah Alat Bukti Hukum, sebagai sebuah syarat untuk mendaftarkan Hak atas sebidang Tanah terperkara ke pada Tergugat III;

Halaman 11 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda membutuhkan informasi lebih lanjut mengenai putusan pengadilan yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa berdasarkan isi Pasal : 30, ayat (1), huruf (e), PPRI, No. 24

Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan : Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal : 29, ayat (3), tentang Hak Bidang Tanah :

A. Yang Data fisik atau Data Yuridis disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari pengadilan, /dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal - hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo;

B. Pasal: 30, ayat (3), PPRI, No.24 Tahun 1997, menyebutkan: catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), huruf (c), dihapus apabila diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan tetap;

26. Selanjutnya Data Yuridis sebagai sebuah syarat yang bersifat universal yang dapat merubah dan menghapus data - data yang pernah terbit sebelumnya atau yang telah pernah ada atas suatu fisik bidang tanah perkara dan uraian yuridis di atas dipertegas dan dibenarkan dalam maksud Pasal : 55 (1) PPRI, No. 24 Tahun 1997 yaitu : Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan sedapat mungkin pada serifikatnya dan daftar-daftar lainnya;

27. Bahwa berdasarkan alasan - alasan atau dalil - dalil hukum yang memiliki korelasi serta uraian yuridis di atas maka PENGGUGAT memohon kepada

Halaman 12 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Pengadilan Negeri Klas I A, Medan, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk mempertimbangkan uraian yuridis dan kualitas materil yaitu : Penyelenggara Pemerintah khususnya para Aparat Penegak Hukum dalam suatu negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya dalam keadaan apapun;

28. Sehingga dengan demikian maka Penggugat bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas I A, Medan, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara in casu a quo untuk dengan tegas menyatakan kalau perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat I adalah telah terqualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum suatu kelakuan yang bertentangan dengan hukum serta telah melampaui batas kewenangan;
29. Bahwa dengan demikian perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah memenuhi keseluruhan unsur - unsur perbuatan Melawan Hukum yang telah dikualifikasikan oleh Para Ahli Hukum Perdata dan oleh karena itu sudah semestinya Gugatan ini Majelis Hakim yang memeriksa dan dan mengadili perkara in casu a quo ;
30. Selanjutnya menyatakan dalam hukum kalau Tergugat II, bukanlah Pemilik dari bidang tanah terperkara, dan Sertifikat Buku Hak Milik, No. 495, Tanggal 31 Maret 1997, milik Tergugat II batal demi hukum dengan sendirinya dan tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengikat Para Pihak ;
31. Bahwa oleh karena itu, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Medan, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara in casu a quo, agar berkenan menghukum Tergugat I dan Turut Tergugat I untuk membayar uang ganti rugi Materi dan Immateril, sejumlah Rp.1.000.000.000.,- (satu milyar rupiah) dengan segera serta tunai ;

Halaman 13 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Selanjutnya menghukum Tergugat II dan tergugat III untuk masing - masing membayar uang ganti rugi Materil dan Immateril sejumlah : Rp.1.000.000.000.,- (satu milyar rupiah) dengan segera dan tunai;
33. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk masing - masing membayar Uang Paksa (Dwangsom) sejumlah : Rp.500.000.,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya, apabila Para Tergugat dan Turut Tergugat lalai tidak memenuhi Isi dari Keputusan in casu a quo ;
34. Bahwa untuk menjamin Gugatan dari PENGGUGAT tidak sia - sia, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas I A, Medan, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara in casu a quo, agar berkenan meletakkan sita jaminan (Conservatoir beslag) terhadap fisik bidang tanah terperkara, selanjutnya menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut ;
35. Bahwa oleh karena Gugatan didasarkan pada dalil dan bukti hukum atau data Yuridis yang kuat, maka dengan ini PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas I A, Medan, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara in casu a quo, agar Putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat perlawanan, bantahan (Verzet), banding, maupun kasasi ;

Berdasarkan keseluruhan uraian yuridis, yang disertai kualitas materil seperti diuraikan di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Medan, Cq. Majelis Hakim yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar segera memanggil Para Pihak yang berperkara di dalam suatu Persidangan untuk diperiksa, disidangkan, diadili. Selanjutnya berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

PRIMER :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;

Halaman 14 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan secara hukum pelepasan hak atas tanah dengan ganti Rugi, No : 27, Tanggal 14 September 2015, yang diperbuat di hadapan Notaris Erikson Napitupulu SH, beserta segala bukti surat - surat yang menjadi warkah riwayat adalah SAH dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan secara Hukum Penggugat adalah pemilik tanah seluas : 988 Meter yang dahulu dikenal di depan Kompleks Balai Latihan Kerja Industri Depnaker/jalan Gatot Subroto KM 7,8 jalan Pasar III/BLK dahulu dikenal jalan Pensiun Kelurahan Lalang Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan Propinsi Sumatera Utara dengan batas batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Amat Panjang sekarang jalan pembangunan atau BLK sepanjang \pm 20 Meter;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Komplek latihan kejuruan Industri sekarang disebut Balai Latihan Kerja sepanjang : \pm 50 Meter;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Al-Jamaiatul Washliyah sepanjang : \pm 20 Meter;
 - Sebelah Utara berbatasan dahulu tanah milik ir.M.A Rachman sekarang tanah milik Zeydah Dahlan Rani yaitu sepanjang : \pm 50 Meter;
4. Menyatakan dalam hukum, Perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat I adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum suatu kelakuan yang bertentangan dengan hukum serta telah melampaui batas kewenangan yang nyata dan jelas sangat merugikan PENGGUGAT ;
5. Menyatakan dalam hukum sertifikat buku Hak Milik, No. 495, Tanggal 31 Maret 1997, milik Tergugat II batal demi hukum dengan

Halaman 15 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda membutuhkan informasi lebih lanjut mengenai putusan pengadilan yang bersangkutan, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sendirinya dan tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengikat Para Pihak;
6. Menyatakan dalam hukum, menghukum Tergugat III untuk mengabulkan permohonan pendaftaran hak milik atas fisik sebidang tanah terperkara, dengan menerbitkan sertifikat buku hak milik atas nama Penggugat;
 7. Menyatakan dalam hukum, menghukum Tergugat I dan Turut Tergugat I untuk membayar uang ganti rugi materi dan immateril sejumlah : Rp.1.000.000.000.,- (satu milyar rupiah) dengan segera serta tunai;
 8. Menyatakan dalam hukum, menghukum TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk masing - masing membayar uang ganti rugi Materil dan Immateril sejumlah : Rp.1.000.000.000.,- (satu milyar rupiah) dengan segera dan tunai ;
 9. Menyatakan dalam hukum, menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk masing-masing membayar Uang Paksa (Dwangsom) sejumlah : Rp.500.000.,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Para Tergugat dan Turut Tergugat lalai tidak memenuhi Isi dari Keputusan in casu a quo;
 10. Menyatakan dalam hukum sah dan berharga sita jaminan yang diletakan dalam Perkara ini;
 11. Menyatakan dalam hukum isi Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat perlawanan bantahan (Verzet), banding, maupun kasasi;
 12. Menyatakan dalam hukum menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk tunduk mematuhi dan melaksanakan Isi putusan in casu a quo;

Halaman 16 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda membutuhkan informasi mengenai putusan pengadilan yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



13. Menyatakan dalam hukum, menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk membayar semua biaya yang timbul dari Perkara in casu a quo ;

Subsider:

Bahwa jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat III serta Para Turut Tergugat I masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak pernah hadir maupun dengan menunjuk wakilnya yang sah untuk itu, oleh karena itu dipandang tidak mempergunakan haknya untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, maka persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat II ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk sdr. NAZAR EFFRIANDI, SH Hakim pada Pengadilan Negeri Medan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 September 2016, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan para Tergugat I, memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

A. Tentang Kewenangan Mengadili Secara Absolut/Kompetensi Absolut
(Exceptio Declinatoire)

Halaman 17 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



1. Tentang Petitum Penggugat pada halaman 9 (Sembilan) poin ke-5 (Lima), yang menyebutkan : “Menyatakan dalam hukum sertipikat buku Hak Milik No. 495 tanggal 31 Maret 1997 milik Tergugat-II tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengikat Para Pihak” ;
2. Tentang Petitum Penggugat pada halaman 9 (Sembilan) poin ke-6 (Enam), yang menyebutkan : “Menyatakan dalam hukum, menghukum Tergugat III untuk mengabulkan permohonan pendaftaran hak milik atas fisik sebidang tanah terperkara dengan menerbitkan sertifikat buku hak milik atas nama Penggugat” ;
3. Bahwa yang menjadi objek perkara Penggugat dalam gugatannya adalah sertipikat hak milik No. 495 tertanggal 31 Maret 1997 milik Tergugat-II yang diterbitkan oleh Tergugat-III, yang menyebabkan terhalangnya Penggugat untuk melakukan pendaftaran hak milik ;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan : “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.” ;
5. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat 4 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan : “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara baik dipusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha

Halaman 18 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.” ;

6. Bahwa berdasarkan Pasal 3 ayat 1 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan : “Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan sedangkan hal itu menjadi kewajibannya maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara.” ;
7. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan : “Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi” ;
8. Bahwa bilamana Penggugat dalam gugatannya merasa dirugikan atas terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 495 tanggal 31 Maret 1997 milik Tergugat-II yang diterbitkan oleh Tergugat-III, yang mengakibatkan terhalangnya Penggugat untuk melakukan pendaftaran hak milik yang diterbitkan oleh Tergugat-III, maka gugatan Penggugat diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara ;
9. Bahwa menurut ketentuan hukum yang berlaku, yaitu Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R, menyebutkan : Apabila persengketaan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri

Halaman 19 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



untuk mengadilinya, maka pada setiap saat dalam pemeriksaan perkara itu Tergugat dapat mengajukan tangkisan supaya Pengadilan Negeri menyatakan tidak berwenang mengadili perkara itu dan Pengadilan Negeri karena jabatannya harus pula menyatakan bahwa tidak berwenang mengadili perkara itu ;

10. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat salah alamat dalam menyatakan bahwa pemeriksaan perkara a quo adalah sengketa Perbuatan Melawan Hukum sehingga merupakan perkara perdata dan menjadi kewenangan Peradilan Umum (Pengadilan Negeri), sebab berdasarkan petitum yang dimohonkan Penggugat tersebut maka perkara a quo merupakan sengketa tata usaha negara, yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara ;
11. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut, maka gugatan Penggugat salah alamat, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Verklaar) karena tidak sesuai dengan kewenangan mengadili secara absolut ;

B. Tentang Kewenangan Mengadili Secara Relatif Berdasarkan Pemilihan Domisili Para Pihak ;

1. Bahwa berdasarkan Pasal 118 Ayat (4) H.I.R, disebutkan bahwa :
“Jika ada suatu tempat tinggal yang dipilih dengan surat akta, maka Penggugat, kalau mau boleh mengajukan tuntutannya kepada ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak tempat tinggal yang dipilih itu” ;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 7 Salinan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 27 tanggal 14 September 2015, yang diperbuat oleh Notaris/ P.P.A.T. ERICKSON NAPITUPULU, S.H., disebutkan bahwa : “Menegenai akta ini dan segala akibatnya serta

Halaman 20 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaanya para pihak memilih tempat tinggal tetap dan seumumnya dikantor Panitera Pengadilan Negeri di Lubuk Pakam” ;

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, bilamana terjadi sengketa antara Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I dengan Penggugat, maka Gugatan Penggugat diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam ;

4. Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut, maka gugatan Penggugat telah salah alamat, dengan demikian gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Verklaar) ;

C. Tentang gugatan Penggugat Adalah Kabur (Exceptio Obscur Libel)

Karena Tidak Menentukan Kedudukan Hukum Para Turut Tergugat-I Dengan Benar ;

1. Bahwa pada halaman 1 (satu) gugatan Penggugat, disebutkan bahwa : “Dengan ini mengajukan gugatan perdata melawan hukum terhadap :

a). Nama : PUTRI AQIDAH EL FITRI, Tempat/Tgl.Lahir : Tapanuli, 24 Agustus 1979, Jenis Kelamin : Perempuan, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Bangsa : Indonesia, Agama : Islam, Tempat Tinggal : Jln. Kenari I Blok L. 6 - 8, RT : 001, RW : 008 Kel. Rengas, Kec. Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, disebut sebagai : TURUT TERGUGAT-I ;

b). Nama : PUTRI KEMALA EL MUTTAQINA, Tempat/Tgl.Lahir : Tapanuli, 02 Mei 1981, Jenis Kelamin : Perempuan, Pekerjaan : Dokter, Bangsa : Indonesia, Agama : Islam, Tempat Tinggal : Jln. Kenari I Blok L. 6 No. 7, RT : 001, RW : 008 Kel. Rengas, Kec. Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, disebut sebagai : TURUT TERGUGAT-I ;

Halaman 21 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c). Nama : PUTRI NUR EL AKMAL, Tempat/Tgl.Lahir : Jakarta, 07 Oktober 1987, Jenis Kelamin : Perempuan, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Bangsa : Indonesia, Agama : Islam, Tempat Tinggal : Jln. Kenari I Blok L. 6 No. 7, RT : 001, RW : 008 Kel. Rengas, Kec. Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan, disebut sebagai : TURUT TERGUGAT-I”;

2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menentukan kedudukan hukum Para Turut Tergugat sebagai Turut Tergugat-I, dimana identitas Para Turut Tergugat adalah berbeda dan seyogyanya Penggugat harus menentukan kedudukan hukum Para Turut Tergugat yang berbeda juga ;
3. Bahwa oleh karena Penggugat dalam gugatannya menentukan kedudukan hukum Para Turut Tergugat dengan kedudukan yang sama yaitu Para Turut Tergugat-I, maka menyebabkan kaburnya gugatan Penggugat ;
4. Bahwa syarat formil untuk keabsahan gugatan adalah harus menentukan kedudukan hukum para pihak dengan jelas dan benar, karena menjadi tolak ukur pertanggungjawaban hukum masing-masing pihak dalam perkara a quo ;
5. Bahwa cukup beralasan dan berdasar hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel) karena tidak menentukan kedudukan hukum Para Turut Tergugat-I dengan benar, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

D. Tentang gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) ;

1. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I dengan Penggugat adalah berdasarkan Salinan

Halaman 22 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 27 tanggal 14 September 2015, yang diperbuat oleh Notaris/ P.P.A.T. ERICKSON NAPITUPULU, S.H. ;

2. Dengan demikian, gugatan Penggugat telah kurang pihak karena tidak menarik Notaris/ P.P.A.T. ERICKSON NAPITUPULU, S.H. agar turut sebagai para pihak dalam pemeriksaan perkara aquo ;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dengan demikian, gugatan Penggugat adalah kabur (Obscur Libel), dengan demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Verklaar) ;

E. Tentang Gugatan Penggugat Kabur (Exceptio Obscur Libel) Karena Tidak Jelasnya Dalil Gugatan Penggugat ;

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyebutkan perihal gugatannya adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ;
2. Bahwa tentang Posita atau Fundamentum Petendi Penggugat pada halaman 7 (tujuh) point ke-29 (dua puluh sembilan) menyebutkan :
"Bahwa dengan demikian maka Penggugat bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Medan, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara in casu a quo untuk dengan tegas menyatakan kalau perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat I adalah telah terkualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, dan suatu kelakuan yang bertentangan dengan hukum serta telah melampaui batas kewenangan." ;
3. Bahwa setelah dicermati dengan seksama, ternyata Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan dan menjelaskan secara rinci perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat-I dan Para Turut Tergugat I ;

Halaman 23 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda membutuhkan informasi yang lebih lanjut mengenai putusan pengadilan yang bersangkutan, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id
Telp : 021-384 3348 (ext.318)



4. Bahwa cukup beralasan dan berdasar hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel) karena tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan Penggugat, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

F. Tentang Gugatan Penggugat Kabur (Exceptio Obscuur Libel) Karena Tidak Berdasarkan Sengketa ;

1. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I dengan Penggugat adalah berdasarkan Salinan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 27 tanggal 14 September 2015, yang diperbuat oleh Notaris/P.P.A.T. ERICKSON NAPITUPULU, S.H. ;
2. Bahwa atas hubungan hukum tersebut, Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I telah melaksanakan kewajibannya dengan sempurna, dimana Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I telah menyerahkan hak untuk menguasai dan mengusahai atas sebidang tanah kepada Penggugat ;
3. Bahwa atas hukum tersebut, Penggugat juga telah melaksanakan kewajibannya dengan sempurna, dimana Penggugat telah menyerahkan ganti rugi kepada Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I, dan hingga saat ini Penggugat telah menguasai dan mengusahai atas sebidang tanah tersebut ;
4. Bahwa cukup beralasan dan berdasar hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel) karena tidak berdasarkan sengketa dengan Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

G. Tentang Gugatan Kabur (Obscuur Libel) Karena Petitum Penggugat Tidak Menyebut Secara Tegas Apa Yang Dimohonkan ;

1. Bahwa dalam petitum Penggugat pada halaman 9 (Sembilan) poin ke – 4 (Empat), disebutkan : “Menyatakan dalam hukum, Perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat-I adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum suatu kelakuan yang bertentangan dengan hukum serta telah melampaui batas kewenangan yang nyata dan jelas sangat merugikan PENGGUGAT”, dan jika dibandingkan dengan petitum Penggugat poin ke – 5 (Lima), disebutkan : “Menyatakan dalam hukum sertifikat buku Hak Milik No. 495 tanggal 31 Maret 1997 milik Tergugat-II tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengikat Para Pihak” ;
2. Bahwa Penggugat tidak menguraikan secara terang, jelas dan spesifik tentang apa yang dimohonkan Penggugat dalam petitumnya sebagaimana yang diuraikan petitum gugatan Penggugat tersebut diatas, apakah perbuatan melawan hukum atau pembatalan sertifikat hak milik, sehingga mengakibatkan kaburnya Petitum gugatan Penggugat ;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dengan demikian, gugatan Penggugat adalah kabur (Obscuur Libel), dengan demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Verklaar) ;

H. Tentang Gugatan Kabur (Obscuur Libel) Karena Antara Posita Dan Petitum Penggugat Saling Bertentangan ;

1. Bahwa Penggugat tidak mampu untuk menguraikan secara terang dan jelas tentang dasar diajukannya dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana yang diuraikan pada Posita gugatan Penggugat, sehingga secara langsung mengakibatkan kaburnya Petitum

Halaman 25 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat. Setidaknya, Petitem gugatan Penggugat tidak didukung oleh Posita gugatan Penggugat ;

2. Bahwa tentang Posita atau Fundamentum Petendi Penggugat pada halaman 7 (tujuh) point ke-29 (dua puluh sembilan) menyebutkan :
“Bahwa dengan demikian maka Penggugat bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Medan, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara in casu a quo untuk dengan tegas menyatakan kalau perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat I adalah telah terkualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, dan suatu kelakuan yang bertentangan dengan hukum serta telah melampaui batas kewenangan.” ;
3. Bahwa jika dibandingkan dengan petitem Penggugat halaman 9 (Sembilan) poin ke – 5 (Lima), menyebutkan : “Menyatakan dalam hukum sertipikat buku Hak Milik No. 495 tanggal 31 Maret 1997 milik Tergugat-II tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengikat Para Pihak” ;
4. Bahwa hal-hal tersebut di atas sangat bertentangan antara posita dengan petitem gugatan Penggugat, apakah yang dimohonkan oleh Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum atau Pembatalan Sertipikat ;
5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dengan demikian, gugatan Penggugat adalah kabur (Obscuur Libel), dengan demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Verklaar) ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Bahwa Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali kebenaran yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam perkara a quo ;

Halaman 26 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa segala sesuatu hal yang telah Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I uraikan pada uraian tentang Eksepsi tersebut diatas, secara mutatis mutandis, dianggap telah dimuat pula pada uraian tentang pokok perkara ini, sehingga tidak perlu untuk diulangi kembali :

1. Bahwa sekitar tahun 2001 Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I telah menerima harta peninggalan dari Alm. Suami Tergugat-I dan juga Alm. Ayah dari Para Turut Tergugat-I ;

2. Bahwa adapun salah satu harta peninggalan yang diterima oleh Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I adalah sebidang tanah seluas + 1000 Meter Persegi (M²) dengan ukuran panjang 50 Meter x lebar 20 Meter, yang terletak di Desa Lalang Kec. Medan Sunggal Kota Medan Prov. Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Bagian Lainnya dari Tanah Garapan Pihak Pertama Sepanjang 50 Meter.
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah Amat Panjang Sepanjang 20 meter (sekarang dengan jalan pembangunan).
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tanah Pembangunan Sepanjang 50 Meter (sekarang dengan kompleks pusat latihan kejuruan industri).
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Al Jamiatul Wasliyah Sepanjang 20 Meter.

3. Bahwa yang menjadi dasar penguasaan dan pengusahaan atas sebidang tanah tersebut adalah Akta Perjanjian Penyerahan/Penerimaan Penguasaan Atas Tanah Dan Pemberian Kuasa No. : 1/I/1980 tertanggal 15 Oktober 1980, yang diterbitkan oleh ANWAR RASYID selaku PPAT Kota Medan, yang di perbuat antara Alm. Suami Tergugat-I/Alm. Ayah dari Para Turut Tergugat-I dengan Ir. MOHAMMAD AMIN RACHMAN ;

Halaman 27 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sejak tahun 1980, Alm. Suami Tergugat-I dan Tergugat-I beserta Para Turut Tergugat-I telah melakukan penguasaan dan pengusahaan atas sebidang tanah tersebut, dan tidak pernah mendapat gangguan atau keberatan dari pihak manapun juga ;
5. Bahwa atas sebidang tanah tersebut baik Alm. Suami Tergugat-I maupun Tergugat-I beserta Para Turut Tergugat-I telah beberapa kali melakukan pendaftaran sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Kota Medan, namun mendapat penolakan oleh karena atas sebidang tanah tersebut, karena tanpa sepengetahuan Alm. Suami Tergugat-I maupun Tergugat-I beserta Para Turut Tergugat-I pernah didaftarkan oleh Tergugat-II di Kantor Tergugat-III ;
6. Bahwa seiring berjalannya waktu, sekitar bulan September 2015 Tergugat-I beserta Para Turut Tergugat-I sepakat untuk melakukan pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi kepada Penggugat ;
7. Bahwa sebelum melakukan pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi kepada Penggugat, Tergugat-I beserta Para Turut Tergugat-I telah menjelaskan tentang status tanah tersebut dan juga telah melakukan pengecekan atas status tanah tersebut bersama dengan Penggugat ke Kantor Tergugat-III ;
8. Bahwa setelah Penggugat mempertimbangkan tentang status tanah tersebut, Penggugat akhirnya memutuskan untuk memberikan ganti kerugian kepada Tergugat-I beserta Para Turut Tergugat-I, sebagaimana disebut pada Salinan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 27 tanggal 14 September 2015 yang diperbuat oleh Notaris/P.P.A.T. ERICKSON NAPITUPULU, S.H. ;
9. Bahwa tidak beralasan dan tidak berdasar hukum dalil gugatan Penggugat pada halaman 7 (Tujuh) point ke- 29 (Dua Puluh Sembilan) yang menyebutkan : “Bahwa dengan demikian maka Penggugat

Halaman 28 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Medan, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara in casu a quo untuk dengan tegas menyatakan kalau perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat I adalah telah terkualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, dan suatu kelakuan yang bertentangan dengan hukum serta telah melampaui batas kewenangan." Dan juga pada halaman 8 (Delapan) point ke-33 (Tiga Puluh Tiga) yang menyebutkan : "Bahwa dengan demikian perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah memenuhi keseluruhan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang telah dikualifikasikan oleh para ahli hukum perdata di atas dan oleh karena itu sudah semestinya Majelis Hakim yang memeriksa dan dan mengadili perkara in casu a quo mengabulkan keseluruhan isi gugatan Penggugat.":

- a). Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata, disebutkan bahwa :
"tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian pada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" ;
- b). Bahwa Penggugat tidak menguraikan secara jelas perbuatan Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I apa yang terkualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum ;
- c). Bahwa terhalangnya Penggugat untuk melakukan pendaftaran dan memperoleh sertifikat hak milik dari Tergugat-III atas tanah yang telah dikuasai dan usahi adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I ;
- d). Bahwa terhalangnya Penggugat untuk melakukan pendaftaran dan memperoleh sertifikat hak milik dari Tergugat-III atas tanah yang telah dikuasai dan usahi adalah karena perbuatan Tergugat-II yang



- telah melakukan pendaftaran atas tanah yang dahulu dikuasai dan usahai tanpa sepengetahuan Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I ;
- e). Bahwa terhalangnya Penggugat untuk melakukan pendaftaran dan memperoleh sertifikat hak milik dari Tergugat-III atas tanah yang telah dikuasai dan usahai adalah diluar kewenangan dan juga kemampuan Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I ;
- f). Bahwa Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I sebelumnya telah menjelaskan kepada Penggugat bahwa atas tanah tersebut telah pernah didaftarkan guna memperoleh sertifikat hak milik kepada Tergugat-III, namun mendapat penolakan dengan alasan atas tanah tersebut telah pernah didaftarkan oleh Tergugat-II ;
- g). Bahwa sebelum melakukan pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi, Tergugat-I beserta Para Turut Tergugat-I juga telah melakukan pengecekan bersama dengan Penggugat ke Kantor Badan Pertanahan Kota Medan (in casu Tergugat-III) guna menanyakan perihal status tanah tersebut ;
- h). Bahwa setelah Penggugat mempertimbangkan perihal status tanah tersebut, pada akhirnya Penggugat dan Tergugat-I serta Para Turut Tergugat-I sepakat untuk melakukan pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi ;
- i). Bahwa oleh karenanya Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I tidak bertanggungjawab atas terhalangnya Penggugat untuk melakukan pendaftaran dan memperoleh sertifikat hak milik dari Tergugat-III atas tanah yang telah dikuasai dan usahai ;
10. Bahwa tidak beralasan dan tidak berdasar hukum dalil gugatan Penggugat pada halaman 8 (Delapan) point ke-35 (Tiga Puluh Lima) yang menyebutkan : “Bahwa oleh karena itu, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Medan, Cq. Majelis Hakim yang

Halaman 30 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



memeriksa dan mengadili perkara in casu aquo, agar berkenan menghukum Tergugat I dan Turut Tergugat I untuk membayar uang ganti rugi materi dan immaterial, sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) dengan segera serta tunai”, karena terhalangnya Penggugat untuk melakukan pendaftaran hak milik bukanlah merupakan kesalahan dari Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I, serta Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I tidak bertanggung jawab atas ditolaknya permohonan Penggugat untuk melakukan pendaftaran hak milik atas tanah tersebut kepada Tergugat-III ;

11. Bahwa tidak beralasan dan tidak berdasar hukum dalil gugatan Penggugat pada halaman 8 (Delapan) point ke-37 (Tiga Puluh Tujuh) yang menyebutkan : “Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk masing-masing membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap harinya apabila Para Tergugat dan Turut Tergugat lalai tidak memenuhi isi dari keputusan in casu a quo.”, karena karena terhalangnya Penggugat untuk melakukan pendaftaran hak milik bukanlah merupakan kesalahan dari Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I, serta Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I tidak bertanggung jawab atas ditolaknya permohonan Penggugat untuk melakukan pendaftaran hak milik atas tanah tersebut kepada Tergugat-III ;
12. Bahwa tidak beralasan dan tidak berdasar hukum dalil gugatan Penggugat pada halaman 8 (Delapan) point ke-39 (Tiga Puluh Sembilan) yang menyebutkan : “Bahwa oleh karena gugatan in casu aquo didasarkan pada dalil dan bukti hukum atau data yuridis yang kuat, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Medan, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara in casu a quo, agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat perlawanan, bantahan (Verzet), banding

Halaman 31 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun kasasi.”, karena gugatan Penggugat tidak didasarkan pada dalil dan bukti hukum atau data yuridis yang kuat ;

13. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, patut dan beralasan menurut hukum gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I telah uraikan diatas, dimohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili gugatan ini kiranya berkenan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard), seraya menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini dengan amar putusan yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo ;

ATAU,

Bilamana Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain dengan Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I, dalam peradilan yang baik (in good van justitie) mohon kiranya diputus dengan putusan hukum

Halaman 32 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang seadil-adilnya, sesuai dengan rasa keadilan yang tumbuh dan berkembang di tengah-tengah masyarakat.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III, memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Tentang Kompetensi Absolut (Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R.).

- Bahwa berdasarkan Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R. dan dalil gugatan Penggugat maka yang menjadi objek gugatan Penggugat tentang (proses penerbitan) Sertipikat Hak Milik No. 495/Lalang terdaftar atas nama Ngatmo Bin Sapuan yang diterbitkan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara di Medan menyangkut tentang Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (Vide Pasal 1 Ayat 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) yang diterbitkan oleh Tergugat III sebagai Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik No. 495/Lalang, sehingga adalah tidak tepat objek gugatan untuk diperiksa Majelis Hakim aquo, karena nyata-nyata telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 47, Pasal 53, Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana kewenangan untuk mengadili perkara ini berada pada Peradilan Tata Usaha Negara. Untuk itu beralasan hukum kiranya mohon Majelis

Halaman 33 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda membutuhkan informasi lebih lanjut mengenai putusan pengadilan yang bersangkutan, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim aquo berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

2. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Contraktum).

Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada halaman 2 angka 2 menyebutkan bahwa Penggugat memperoleh tanah perkara aquo melalui transaksi Jual Beli dengan cara mengganti Rugi kepada Tergugat I dan Turut Tergugat I sesuai dengan Akta pelepasan Hak atas tanah dengan Ganti Rugi Nomor : 27 tanggal 14 September 2015, yang dibuat dihadapan Erickson Napitupulu, SH Notaris di Medan ;

Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 495/Lalang atas nama Ngatmo Bin Sapuan diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara ;

Dengan demikian Penggugat seharusnya mengikutkan sertakan Erickson Napitupulu, SH selaku Notaris di Medan dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara diikutkan sebagai para pihak dalam perkara aquo, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Contraktum) hal ini berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 365 K/Sip/1984 menyatakan: "Bahwa penting untuk mengikut sertakan semua pihak-pihak yang mempunyai hubungan Hukum dalam pokok perkara, persoalan dengan kata lain komplit ";

3. Tentang Kepentingan Penggugat Tidak ada dirugikan

Bahwa terhadap penerbitan Sertipikat aquo telah menempuh prosedur sebagaimana yang ditentukan didalam ketentuan Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 3 ayat 1, 2, 3, 4, 7, Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu telah dilaksanakan pemeriksaan data fisik dan

Halaman 34 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



data juridis atas bidang tanah aquo, dan ternyata atas tanah aquo tidak ada hubungan hukumnya dengan pihak Tergugat III, sehingga peralihan Sertipikat Hak Milik No. 495/Lalang sah dan berkekuatan hukum, sehingga dengan demikian berdasarkan hukum atas peralihan Sertipikat tersebut tidak ada merugikan kepentingan Penggugat, maka beralasan hukum kiranya jika Majelis Hakim aquo menyatakan untuk menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

4. Tentang Gugatan Penggugat Obscur Libels (Kabur/Tidak jelas).

- Bahwa tidak jelas kedudukan, kapasitas dan kualitas serta dasar hukum gugatan yang diajukan oleh Penggugat ;
- Bahwa didalam dalil gugatan Penggugat tersebut tidak dapat menceritakan riwayat ataupun dasar perolehan kepemilikan tanah penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap sertipikat-sertipikat tanah objek perkara aquo, disamping itu Tergugat III menanggapi bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat, terkesan direayasa serta tidak adanya kejelasan dalam mengajukan gugatan terhadap terhadap Tergugat III ic. Kantor Pertanahan Kota Medan serta dasar yang membuktikan bahwa Penggugatlah yang berhak terhadap tanah perkara aquo;
- Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak jelas dapat menguraikan perbuatan melanggar hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat III terhadap Penggugat ;
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan Penggugat jelas adalah Obscur Libels dan untuk mendukung argumen Tergugat III diperkuat berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Pebruari 1986, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“..... Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya tidak kabur, maka gugatan penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Tergugat III tetap dengan tegas membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini ;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi lagi.
3. Bahwa benar Tergugat III telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No : 495/Lalang tanggal 31-03-1997, terdaftar atas nama Ngatmo Bin Sapuan diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Prop. Sum.Utara di Medan No. Sk. 2020/HM/22.01/1997 tanggal 07-01-1997, No Urut 25, sesuai Surat Ukur No. 2975/1997 tanggal 31-3-1997 seluas 1.078 M² ;
4. Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas terbukti penerbitan dan peralihan terhadap sertipikat aquo telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 14, Pasal 23 Ayat a Point 1, Pasal 24 Ayat 1, Pasal 25 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Penggugat, sehingga proses penerbitan dan peralihan Sertipikat aquo

Halaman 36 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



tidak ada merugikan kepentingan Penggugat dan telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, maka tidak ada alasan Penggugat untuk menyatakan sertipikat tersebut batal atau tidak sah, akan tetapi demi hukum justru harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum oleh karena itu harus dipertahankan sebagai tanda bukti hak atas tanah;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan megadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari Tergugat III untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat I dan Para Turut Tergugat I mengajukan eksepsi tentang :

1. Tentang Kewenangan Mengadili Secara Absolut/Kompetensi Absolut (Exceptio Declinatoire).

Halaman 37 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Tentang Kewenangan Mengadili Secara Relatif Berdasarkan Pemilihan Domisili Para Pihak ;
3. Tentang gugatan Penggugat Adalah Kabur (Exceptio Obscur Libel) Karena Tidak Menentukan Kedudukan Hukum Para Turut Tergugat-I Dengan Benar ;
4. Tentang gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);
5. Tentang Gugatan Penggugat Kabur (Exceptio Obscur Libel) Karena Tidak Jelasnya Dalil Gugatan Penggugat ;
6. Tentang Gugatan Penggugat Kabur (Exceptio Obscur Libel) Karena Tidak Berdasarkan Sengketa ;
7. Tentang Gugatan Kabur (Obscur Libel) Karena Petitem Penggugat Tidak Menyebut Secara Tegas Apa Yang Dimohonkan ;
8. Tentang Gugatan Kabur (Obscur Libel) Karena Antara Posita Dan Petitem Penggugat Saling Bertentangan ;

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat III mengajukan eksepsi tentang :

1. Tentang Kompetensi Absolut (Pasal 160 R.Bg/134 H.I.R.).
2. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Contractum).
3. Tentang Kepentingan Penggugat Tidak ada dirugikan
4. Tentang Gugatan Penggugat Obscur Libels (Kabur/Tidak jelas).

Menimbang, bahwa atas eksepsi, tentang Kewenangan Mengadili Secara Absolut/Kompetensi Absolut (Exceptio Declinatoire), dan Kewenangan Mengadili Secara Relatif Berdasarkan Pemilihan Domisili Para Pihak , yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II serta para Turut Tergugat I, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela Nomor: 57/Pdt.G/2016/PN-Mdn, tanggal 18 Oktober 2016, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Terguga I, Tergugat III serta Para Turut Tergugat I ;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;

Halaman 38 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



3. Menanggukhan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Terguga I, Tergugat III serta Para Turut Tergugat I, sebagai berikut :

a. Tentang gugatan Penggugat Adalah Kabur (Exceptio Obscuur Libel) Karena Tidak Menentukan Kedudukan Hukum Para Turut Tergugat-I Dengan Benar;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan para Turut Tergugat I mendalilkan Penggugat dalam gugatannya menentukan kedudukan hukum Para Turut Tergugat sebagai Turut Tergugat-I, dimana identitas Para Turut Tergugat adalah berbeda dan seyogyanya Penggugat harus menentukan kedudukan hukum Para Turut Tergugat yang berbeda juga, oleh karena Penggugat dalam gugatannya menentukan kedudukan hukum Para Turut Tergugat dengan kedudukan yang sama yaitu Para Turut Tergugat-I, maka menyebabkan kaburnya gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan kedudukan hukum Tergugat dan para Turut Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah menguraikan secara jelas bahwa tanah perkara diperoleh Penggugat melalui transaksi jual beli dengan cara mengganti rugi kepada Tergugat I dan Turut Tergugat I selaku ahli warisnya Ir. Mustafa Kemal Passyah Harahap yang meninggal dunia tanggal 17 Mei 2001, sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi, Nomor : 27, tanggal 14 September 2015 yang dibuat dihadapan Erickson Napitupulu, SH Notaris di Medan, oleh karena itu keberatan Tergugat I dan Para Turut Tergugat I tidak beralasan menurut hukum, maka harus ditolak;

b. Tentang gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Para Turut Tergugat I, mengajukan keberatan, gugatan Penggugat telah kurang pihak karena tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id

menarik Notaris/ P.P.A.T. ERICKSON NAPITUPULU, S.H. agar turut sebagai para pihak dalam pemeriksaan perkara aquo, demikian juga dengan Tergugat III mengajukan keberatan seharusnya mengikutkan sertakan Erickson Napitupulu, SH selaku Notaris di Medan dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara diikutkan sebagai para pihak dalam perkara aquo.

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa tanah yang diperoleh Penggugat melalui transaksi Jual beli dengan Tergugat I dan para Turut Tergugat I sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi, Nomor : 27, tanggal 14 September 2015 yang dibuat dihadapan Erickson Napitupulu, SH Notaris di Medan. Selanjutnya Penggugat melakukan upaya Pendaftaran atau Permohonan untuk mendapatkan Surat Keputusan Pemberian hak dengan memberikan riwayat surat peralihan hak atas bidang tanah (warkah) yang sudah dilegalisir oleh Notaris kepada Tergugat III Kemudian Tergugat III memberikan Tanda terima dokumen kepada PEMOHON :Nomor berkas permohonan 67417/2015 tertanggal 3 November 2015. Bahwa selanjutnya pada tanggal 8 Desember 2015 Penggugat mendatangi Tergugat III untuk mempertanyakan tentang proses berkas permohonan 67417/2015 tertanggal 3 November 2015 kemudian PENGGUGAT sangat terkejut melihat Perbuatan Tergugat III yang menghapus Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, No : 1862/ II/ SKPT/ AKM/1982, Tanggal 13 Nopember 1982, yang ditanda tangani Kepala Kantor Agraria Kotamadya Medan (ic. Zaufi Lubis) dan mengabaikan surat ukur PLL No. 826/1982 hal mana menurut Tergugat III sudah menerbitkan sertifikat buku hak milik, nomor : 495, tanggal 31 Maret 1997, atas nama Tergugat II (Ngatmo bin Sapuan). Bahwa dengan adanya keadaan hukum dan peristiwa hukum seperti yang diuraikan di atas, tentunya telah menimbulkan banyak kerugian bagi

Halaman 40 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, baik meteril maupun immateril, yang mana sampai saat ini Penggugat tidak dapat memperoleh Buku Hak Milik atas sebidang tanah yang sudah di beli menurut ketentuan hukum. Dengan demikian Penggugat tidak menarik Erickson Napitupulu, SH selaku Notaris di Medan tidak mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikan maupun asal usul objek perkara, oleh karena kedua belah pihak tidak mempermasalahkan keabsahan Akta Perjanjian Penyerahan/Penerimaan Pengusaan Atas Tanah Dan Pemberian Kuasa No. : 1/I/1980 tertanggal 15 Oktober 1980, yang diterbitkan oleh Anwar Rasyid selaku PPAT Kota Medan, demikian pula dengan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sumatera Utara yang tidak turut digugat tidak menjadi urgen oleh karena Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Medan selaku yang telah menerbitkan sertifikat tersebut, telah dijadikan sebagai pihak dalam perkara aquo, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor Register: 305 K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971, dengan kaidah hukum “ Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk secara jabatan tanpa pemeriksaan ulangan menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai salah seorang Tergugat karena tindakan tersebut bertentangan dengan asas acara perdata yang memberi wewenang tersebut Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan digugatnya”, oleh karena itu keberatan Tergugat I dan para Turut Tergugat I serta Tergugat III tidak beralasan menurut hukum, maka harus ditolak.

- c. Tentang Gugatan Penggugat Kabur (Exceptio Obscur Libel) Karena Tidak Jelasnya Dalil Gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan para Turut Tergugat I mendalilkan bahwa setelah dicermati dengan seksama, ternyata Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan dan menjelaskan secara rinci perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat-I dan Para

Halaman 41 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat I. Bahwa cukup beralasan dan berdasar hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat kabur (Obscuur Libel) karena tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan Penggugat, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil gugatan penggugat bertiitik tolak dari transaksi Jual beli dengan Tergugat 1 dan Turut Tergugat 1 yaitu dengan cara mengganti rugi kepada Tergugat 1 dan Turut Tergugat 1 sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi, Nomor : 27, tanggal 14 September 2015 yang dibuat dihadapan Erickson Napitupulu, SH Notaris di Medan. Penggugat melakukan upaya Pendaftaran atau permohonan untuk mendapatkan Surat Keputusan Pemberian hak dengan memberikan riwayat surat peralihan hak atas bidang tanah (warkah) yang sudah dilegalisir oleh Notaris kepada Tergugat III Kemudian Tergugat III memberikan Tanda terima dokumen kepada Pemohon :Nomor berkas permohonan 67417/2015 tertanggal 3 November 2015. Tergugat III menghapus Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, No : 1862/ II/ SKPT/ AKM/1982, Tanggal 13 Nopember 1982, yang ditanda tangani Kepala Kantor Agraria Kotamadya Medan (ic. Zaufi Lubis) dan mengabaikan surat ukur PLL No. 826/1982 hal mana menurut Tergugat III sudah menerbitkan sertifikat buku hak milik, nomor : 495, tanggal 31 Maret 1997, atas nama Tergugat II (Ngatmo bin Sapuan). Bahwa Tegugat III dalam menerbitkan sertifikat buku hak milik Nomor: 495, tanggal 31 Maret 1997, atas nama TERGUGAT II dan dapat dipastikan telah melanggar kaidah Hukum Agraria Positif, sebagaimana di atur di dalam pasal 14, ayat (1), dan ayat (2), huruf (b) dan (c), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, No : 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah. Jika posita ini dihubungkan dengan petitum gugatan yang menuntut, Penggugat adalah pemilik tanah seluas : 988 Meter yang dahulu dikenal di depan Kompleks Balai Latihan

Halaman 42 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Kerja Industri Depnaker/jalan Gatot Subroto KM 7,8 jalan Pasar III/BLK dahulu dikenal jalan Pensiun Kelurahan Lalang Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan Propinsi Sumatera Utaradengen, menyatakan dalam hukum sertifikat buku Hak Milik, No. 495, Tanggal 31 Maret 1997, milik Tergugat II batal demi hukum dengan sendirinya dan tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengikat Para Pihak, maka Majelis Hakim berpendapat dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan sudah jelas, oleh karena itu keberatan Tergugat I dan para Turut Tergugat I, gugatan obscur libel, tidak beralasan menurut hukum, maka harus ditolak.

- d. Tentang Gugatan Penggugat Kabur (Exceptio Obscur Libel) Karena Tidak Berdasarkan Sengketa ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan para Turut Tergugat I mendalilkan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I dengan Penggugat adalah berdasarkan Salinan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 27 tanggal 14 September 2015, yang diperbuat oleh Notaris/P.P.A.T. Erickson Napitupulu SH, atas hubungan hukum tersebut, Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I telah melaksanakan kewajibannya dengan sempurna, dimana Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I telah menyerahkan hak untuk menguasai dan mengusahai atas sebidang tanah kepada Penggugat, dimana Penggugat telah menyerahkan ganti rugi kepada Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I, hingga saat ini Penggugat telah menguasai dan mengusahai atas sebidang tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa memperhatikan surat gugatan penggugat maupun jawaban maka dapat disimpulkan yang menjadi persengketaan kedua belah pihak yang berpekara, tentang perbuatan Tegugat III dalam menerbitkan sertifikat buku hak milik Nomor: 495, tanggal 31 Maret

Halaman 43 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1997, atas nama Tergugat II, atas tanah seluas : 988 Meter yang dahulu dikenal di depan Kompleks Balai Latihan Kerja Industri Depnaker/jalan Gatot Subroto KM 7,8 jalan Pasar III/BLK dahulu dikenal jalan Pensiun Kelurahan Lalang Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan Propinsi Sumatera Utara, yang diperoleh dari Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I agar dinyatakan dalam hukum sertifikat buku Hak Milik, No. 495, Tanggal 31 Maret 1997, milik Tergugat II batal demi hukum dengan sendirinya dan tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengikat Para Pihak, sudah tepat dan benar Penggugat menarik Tergugat-I dan Para Turut Tergugat-I sebagai salah satu pihak Tergugat selaku pihak penjual, oleh karena itu keberatan para Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak beralasan menurut hukum maka harus dinyatakan tidak dapat diterima.

- e. Tentang Gugatan Kabur (Obscuur Libel) Karena Petitum Penggugat Tidak Menyebut Secara Tegas Apa Yang Dimohonkan ;

Menimbang, bahwa memperhatikan surat gugatan penggugat, petitum gugatan memintak menetapkan hak Penggugat adalah pemilik tanah atas tanah objek perkara, menyatakan dalam hukum sertifikat buku Hak Milik, No. 495, Tanggal 31 Maret 1997, milik Tergugat II batal demi hukum dengan sendirinya dan tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengikat Para Pihak, dengan demikian petitum gugatan penggugat sudah jelas, demikian juga petitum lain yang menuntut agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan para Turut Tergugat I dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini petitum penggugat sudah menyebutkan dengan tegas apa yang dimohonkan dalam surat gugatannya, oleh karena itu keberatan para Tergugat tersebut tidak beralasan menurut hukum, maka harus dinyatakan tidak dapat diterima.

- f. Tentang Gugatan Kabur (Obscuur Libel) Karena Antara Posita Dan Petitum Penggugat Saling Bertentangan ;

Halaman 44 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda membutuhkan informasi lebih lanjut mengenai putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang bersangkutan, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa memperhatikan surat gugatan penggugat yang mendasari gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum (PMH) menurut pasal 1365 KUHPerdara, demikian pula dengan peristiwa hukum, serta petitum gugatan berkaitan dengan perbuatan melawan hukum, sehingga dapat disimpulkan posita dan petitum gugatan saling mendukung, dan tidak ditemukan adanya pertentangan anantara satu sama lain, oleh karena itu keberatan para Tergugat tidak beralasan menurut hukum, maka harus dinyatakan tidak dapat diterima.

g. Tentang Kepentingan Penggugat Tidak ada dirugikan

Menimbang, bahwa berkenaan dengan apakah kepentingan penggugat dirugikan atau tidak dirugikan, sudah memasuki materi pokok perkara, oleh karena itu keberatan ini tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai :

1. Penggugat mendalilkan adalah pemilik yang sah dan mengusahai sebidang tanah seluas : ± 1000 meter ± 50 meter x 20 meter yang terletak di depan Kompleks Balai Latihan Kerja Industri Depnaker/jalan Gatot Subroto KM 7,8 jalan Pasar III/BLK dahulu dikenal jalan Pensiun Kelurahan Lalang Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan Propinsi Sumatera Utara dengan batas batas yaitu sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Amat Panjang sekarang jalan jalan Pembangunan atau BLK sepanjang : ± 20 Meter;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Komplek latihan kejuruan Industri sekarang disebut Balai Latihan Kerja sepanjang : ± 50 Meter;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Al-Jamaiatul Washliyah sepanjang : ± 20 Meter;

Halaman 45 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dahulu tanah milik ir.M.A Rachman sekarang tanah milik Zeydah Dahlan Rani yaitu sepanjang : ± 50 Meter; diperoleh melalui transaksi Jual beli dengan Tergugat 1 dan Turut Tergugat 1 yaitu dengan cara mengganti rugi kepada Tergugat 1 dan Turut Tergugat 1 sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi, Nomor : 27, tanggal 14 September 2015 yang dibuat dihadapan Erickson Napitupulu, SH Notaris di Medan;

2. Bahwa Tergugat III (tiga), dengan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatig) menerbitkan Buku Sertifikat Hak Milik No : 495, tanggal 31 Maret 1997, atas nama Tergugat II (dua) atas tanah objek perkara, sehingga terjadi tumpang tindih kepemilikan ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat I dan para Turut Tergugat I melakukan transaksi Jual beli berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi, Nomor : 27, tanggal 14 September 2015 yang dibuat dihadapan Erickson Napitupulu, SH Notaris di Medan, atas sebidang tanah seluas + 1000 Meter Persegi (M²) dengan ukuran panjang 50 Meter x lebar 20 Meter, yang terletak di Desa Lalang Kec. Medan Sunggal Kota Medan Prov. Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Bagian Lainnya dari Tanah Garapan Pihak Pertama Sepanjang 50 Meter.
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah Amat Panjang Sepanjang 20 meter (sekarang dengan jalan pembangunan).
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tanah Pembangunan Sepanjang 50 Meter (sekarang dengan kompleks pusat latihan kejuruan industri).

Halaman 46 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Al Jamiatul Wasliyah Sepanjang 20 Meter.
- 2. Bahwa yang menjadi dasar penguasaan dan pengusahaan atas sebidang tanah tersebut adalah Akta Perjanjian Penyerahan/Penerimaan Pengusaan Atas Tanah Dan Pemberian Kuasa No. : 1/I/1980 tertanggal 15 Oktober 1980, yang diterbitkan oleh Anwar Rasyid selaku PPAT Kota Medan, yang di perbuat antara Alm. Suami Tergugat-I/Alm. Ayah dari Para Turut Tergugat-I dengan Ir. Mohammad Amin Rachman;
- 3. Bahwa terhadap bidang tanah tersebut setelah dibeli oleh Penggugat, selanjutnya Penggugat menguasai bidang tanah dan melakukan penguasaan fisik tanah dengan cara melakukan pemagaran seluruh luas tanah tersebut dengan memasang batu bata permanen setinggi lebih kurang 4 (empat) meter yang sampai saat ini tidak ada gangguan dari pihak manapun;
- 4. Bahwa benar Tergugat III telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No : 495/Lalang tanggal 31-03-1997, terdaftar atas nama Ngatmo Bin Sapuan (Tergugat II) diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Prop. Sum.Utara di Medan No. Sk. 2020/HM/22.01/1997 tanggal 07-01-1997, No Urut 25, sesuai Surat Ukur No. 2975/1997 tanggal 31-3-1997 seluas 1.078 M² ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai :

- 1. Apakah benar Penggugat adalah sebagai pemilik sah tanah objek perkara.
- 2. Apakah para Tergugat dan para Turut Tergugat I, telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena Tergugat III telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No : 495/Lalang tanggal 31-03-1997, terdaftar atas nama Ngatmo Bin Sapuan (Tergugat II).

Halaman 47 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah transaksi jual beli Tergugat I dan para Turut Tergugat I dengan Penggugat sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi, Nomor : 27, tanggal 14 September 2015 yang dibuat dihadapan Erickson Napitupulu, SH Notaris di Medan, sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini tentang letak serta luas dan batas-batas tanah yang disengketakan, demi untuk mendapatkan kepastian hukum dan mempermudah pelaksanaan putusan jika nantinya sudah berkekuatan hukum tetap dan hendak dieksekusi maka Majelis Hakim bersama-sama para pihak telah melakukan pemeriksaan setempat dilokasi tanah yang disengketakan berada dan dalam pemeriksaan setempat tersebut ditemukan fakta sebagai berikut: sebidang tanah seluas + 1000 Meter Persegi (M²) dengan ukuran panjang 50 Meter x lebar 20 Meter, yang terletak di Desa Lalang Kec. Medan Sunggal Kota Medan Prov. Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Bagian Lainnya dari Tanah Garapan Pihak Pertama Sepanjang 50 Meter.
- Sebelah Timur: Berbatasan dengan Tanah Amat Panjang Sepanjang 20 meter (sekarang dengan jalan pembangunan).
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tanah Pembangunan Sepanjang 50 Meter (sekarang dengan kompleks pusat latihan kejuruan industri).
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Al Jamiatul Wasliyah Sepanjang 20 Meter.

Diatas tanah terdapat tanaman 12 (dua belas) batang pohon kelapa sawit, 1 (satu) unit bangunan gubuk serta kolam ikan yang ada diusahai oleh Darto

Halaman 48 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-17 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Darto, 2. Johan Handoko, 3. Jhony;

Menimbang, bahwa atas bukti surat mana telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dipersidangan, kecuali bukti surat P- 11 dan P – 13, sampai dengan putusan dibacakan pihak Penggugat tidak dapat memperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dan mengusahai sebidang tanah seluas : \pm 1000 meter \pm 50 meter x 20 meter yang terletak di depan Kompleks Balai Latihan Kerja Industri Depnaker/jalan Gatot Subroto KM 7,8 jalan Pasar III/BLK dahulu dikenal jalan Pensiun Kelurahan Lalang Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan Propinsi Sumatera Utara dengan batas batas yaitu sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Amat Panjang sekarang jalan jalan Pembangunan atau BLK sepanjang : \pm 20 Meter;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Komplek latihan kejuruan Industri sekarang disebut Balai Latihan Kerja sepanjang : \pm 50 Meter;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Al-Jamaiatul Washliyah sepanjang : \pm 20 Meter;
- Sebelah Utara berbatasan dahulu tanah milik ir.M.A Rachman sekarang tanah milik Zeydah Dahlan Rani yaitu sepanjang : \pm 50 Meter;

Diperoleh Penggugat melalui transaksi Jual beli dengan Tergugat I dan para Turut Tergugat I yaitu dengan cara mengganti rugi kepada Tergugat I dan Turut Tergugat I sesuai dengan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi, Nomor : 27, tanggal 14 September 2015 yang dibuat dihadapan Erickson

Halaman 49 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Napitupulu, SH Notaris di Medan. Yang didukung oleh Tergugat I dan para Turut Tergugat I.

Menimbang, bahwa pemindahan hak atas tanah melalui jual beli tanah di Indonesia berdasarkan Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA) harus dilakukan secara terang dan tunai. Sifat terang dan tunai merupakan sifat jual beli menurut hukum adat yang diakui berdasarkan pasal 5 UUPA yang berbunyi hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang undang ini dan dengan peraturan perundangan lain, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur unsur yang bersandar pada hukum agama. Terang dan tunai artinya penyerahan hak atas tanah dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pembayaran dilakuakn secara tunai dan bersamaan.

Menimbang, bahwa lebih lanjut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tgl. 27-5-1975 No. 952 K/Sip/1974 Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam K.U.H. Perdata atau Hukum Adat - ic. - jual beli dilakukan menurut Hukum Adat, secara riell dan kontan dan diketahui oleh Kepala Kampung. Syarat-syarat dalam pasal 19 P.P. No. 10 tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam K.U.H. Perdata/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat Agraria.

Menimbang, bahwa dalam pengalihan hak milik yang merupakan pelaksanaan perikatan, sehingga timbul persoalan apakah antara perbuatan hukum lanjutan tersebut dan hubungan hukum yang menjadi dasarnya atau dengan kata lain apakah pengalihan itu tergantung pada alas haknya ataukah merupakan hal yang terpisah satu sama lain.

Halaman 50 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Menimbang, bahwa hubungan antara pengalihan dengan alas hak ada dua ajaran yaitu ajaran abstrak dan ajaran kausal (sebab akibat). Baik ajaran kausal maupun abstrak sama-sama menekankan bahwa sahnyanya suatu pengalihan bertujuan untuk mengalihkan hak milik tersebut tergantung pada alas haknya harus tegas dinyatakan sedangkan ajaran abstrak penyerahan itu tidak perlu adanya titel yang nyata cukup ada alas hak atau titel anggapan saja.

Menimbang, bahwa ditegaskan oleh R Subekti bahwa menurut pendapat para ahli hukum dan hakim dalam KUHPerdata berdasarkan apa yang dinamakan “kausal stelsel” dimana memang sah tidaknya pemindahan hak milik tergantung sah tidaknya perjanjian obligator. Untuk melihat sah tidaknya perjanjian obligator maka harus diketahui sah tidak perbuatan-perbuatan hukum yang menyebabkan timbulnya kewajiban untuk mengalihkan benda tidak bergerak yang merupakan objek dari perbuatan hukum tersebut.

Menimbang, bahwa untuk melihat sah tidaknya perjanjian obligator maka harus diketahui sah tidak perbuatan-perbuatan hukum yang menyebabkan timbulnya kewajiban untuk mengalihkan benda tidak bergerak yang merupakan objek dari perbuatan hukum tersebut.

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 sesuai dengan **T.I/TT.I-14**, tentang Akta Pelepasan Hak atas Tanah dengan ganti rugi, Nomor : 27, dihadapan Notaris Erickson Napitupulu, SH, di Medan, didukung dengan keterangan para saksi Penggugat dan Tergugat I dan Para Turut Tergugat I yaitu Darto, Johan Handoko, Jhony serta Irwan Siregar dan Burhanuddin Lubis, diperoleh fakta pada tanggal 14 September 2015, Tergugat I dan Para Turut Tergugat I selaku pihak pertama atau para ahli waris almarhum Ir. Mustafa Kemasl Passyah Harahap, melepaskan dan menyerahkan hak dengan ganti rugi kepada Penggugat selaku pihak kedua menerima pelepasan hak atas tanah ganti rugi, atas sebidang tanah seluas lebih kurang 1.000 M2 (seribu meter persegi) atau dengan ukuran

Halaman 51 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

50 M x 20 M (lima puluh meter kali dua puluh meter) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara Kota Medan, Kecamatan Medan Sunggal. Desa/Kelurahan Lalang, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Bagian Lainnya dari Tanah Garapan Pihak Pertama Sepanjang 50 Meter.
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Tanah Amat Panjang Sepanjang 20 meter (sekarang dengan jalan pembangunan).
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tanah Pembangunan Sepanjang 50 Meter (sekarang dengan kompleks pusat latihan kejuruan industri).
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Al Jamiatul Wasliyah Sepanjang 20 Meter.

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan yaitu alat bukti surat P-2 yang bersesuaian dengan T.I/TT.I-1 tentang akta perjanjian penyerahan/penerima penguasaan atas tanah dan penerima kuasa Nomor.1 //1980,tanggal 15 Oktober 1980, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Anwar Rasyid, diperoleh fakta tanah objek perkara diusahai oleh pihak pertama berdasarkan akta perjanjian penyerahan/penerimaan penguasaan atas tanah dan pemberian kuasa, yaitu Ir. Muhammad Amin Rachman selaku pihak menyerahkan kepada Ir. Mustafa Kemal Passyah Harahap selaku pihak yang menerima penyerahan.

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-5 serupa dengan T.I/TT.I-4 tentang surat keterangan tanah tidak sengketa nomor 585/3/KIMS/V/82, yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Lalang, serta didukung dengan bukti T.I/TT.I-5 yang bersesuaian dnegan P-7 tetang surat pernyataan Ir. M. Amin Rachman, P-8 tentang surat pernyataan H Usman Bibon, P-9 tetang surat pernyataan Ir Dahlan Rani, diperoleh fakta bahwa sejak tanggal 12 Juni 1973 Ir. M.A. Rachman, memiliki

Halaman 52 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menguasai tanah yang terletak di Jalan Pasar III/BLK, Kelurahan Lalang Kecamatan Medan Sunggal, Kota Madya Medan.

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-6 sesuai dengan T.I/TT.I- 8 dan T.I/TT.I- 9, tentang surat keterangan waris nomor 474/65-Ds.Rs/2001, dan didukung dengan saksi Erwin Siregar dan Burhanuddin Lubis, diperoleh fakta Penggugat menerima Pelepasan Hak atas Tanah dengan ganti rugi dari Tergugat I dan Para Turut Tergugat I, selaku para ahli waris dari almarhum Ir Mustafa Kamal Passyah Harahap, yang telah meninggal dunia pada tanggal 17-05-2001, oleh karena itu Tergugat I dan Para Turut Tergugat I mempunyai alas hak yang syah untuk mengalihkan tanah objek perkara kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa dari bukti surat mana didukung dengan keterangan saksi Sudarto menerangkan sebagai orang yang dipercayakan Alm. Ir. Mustafa Kemal Passyah Harahap dan Dra. Hj. Nurhaida Hafni Lubis, M.Pd, untuk menjaga dan mengusahai tanah tanah perkara sejak tahun 1985, sampai dengan sekarang ini walaupun tanah perkara telah dijual pada tahun 2015 kepada Benyamin (Penggugat) tidak pernah ada gangu gugat dari pihak lain atas penguasaan tanah perkara dan saksi Johan Handoko menerangkan saksi menjabat sebagai Kepala Lingkungan VII, Desa Lalang, Kec. Medan Sunggal Kota Medan sejak tahun 2000 hingga sekarang, tanah perkara berada di Lingkungan VII, Desa Lalang, Kec. Medan Sunggal Kota Medan, dahulu tanah tersebut adalah milik Ir. Mustafa Kemal Passyah Harahap, kemudian pada tahun 2015 telah dijual oleh Dra. Hj. Nurhaida Hafni Lubis, M.Pd selaku isteri Alm. Ir. Mustafa Kemal Passyah Harahap kepada sdr Benyamin (Penggugat) Tanah tersebut dijual seharga lebih kurang Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) serta saksi Jhoni menerangkan Saksi yang memberitahukan Penggugat bahwa tanah tersebut mau dijual, dan saksi menjumpai Penggugat kepada Dra. Hj. Nurhaida Hafni Lubis, M.Pd dan

Halaman 53 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda membutuhkan informasi lebih lanjut mengenai putusan pengadilan yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Darto, Penggugat membeli tanah tersebut dari Dra. Hj. Nurhaida Hafni Lubis, M.Pd selaku ahli waris dari Alm. Kemal Harahap, pada bulan September tahun 2015 .

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti serta keterangan para saksi tersebut diatas diperoleh fakta hukum, tentang asal usul tanah objek perkara berasal dari tanah garapan yang telah dikuasai dan diusahai sejak tanggal 12 Juni 1973 oleh Ir. M.A. Rachman kemudian diserahkan/dikuasai oleh Ir. Mustafa Kemal Passyah Harahap tanggal 15 Oktober 1980, selanjutnya pada tanggal 14 September 2015 Tergugat I dan ara Turut Tergugat I masing-masing berkedudukan selakau ahli waris dari Alm. Ir. Mustafa Kemal Passyah Harahap, mengalihkan hak atas tanah objek perkara, kepada Penggugat, oleh karena itu tanah objek perkara yang berasal dari tanah garapan tersebut telah dikuasai dan diusahai oleh perorangan lebih kurang selama 43 tahun, secara terus menerus tanpa ada gangguan dari pihak manapun;

Menimbang, bahwa bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dan dihubungkan dengan pemeriksaan lapangan tanah objek perkara, bahwa jual beli tanah objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat I dan Para Turut Tergugat I, dan dilakukan dihadapan Notaris Erickson Napitupulu, SH, di Medan, kemudian diatas tanah tersebut Penggugat telah membangun tembok permanen serta diatas tanah terdapat tanaman 12 (dua belas) batang pohon kelapa sawit, 1 (satu) unit bangunan gubuk serta kolam ikan, yang menunjukkan adanya kesinambungan penguasaan tanah terperkara dengan pemilik semula dari Ir. M.A. Rachman yaitu Dra. Hj. Nurhaida Hafni Lubis, M.Pd selaku isteri Alm. Ir. Mustafa Kemal Passyah Harahap, tanpa ada silang sengketa ;

Menimbang, bahwa dari ketentuan peraturan perundang undangan tersebut dihubungkan dengan fakta berdasarkan kenyataan penguasaan fisik selama kurang lebih 43 (empat puluh tiga) tahun secara berturut turut dan telah diakui oleh Kelurahan Lalang, Kecamatan Medan Tuntungan Kaotamadya

Halaman 54 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan serta tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa, maka penguasaan Ir. M.A. Rachman kemudian diserahkan/dikuasai kepada Ir. Mustafa Kemal Passyah Harahap, atas tanah garapan tersebut sah menurut hukum, oleh karena itu Tergugat I dan para Turut Tergugat I selaku ahli waris Ir. Mustafa Kemal Passyah Harahap, berhak untuk memindahkan haknya atas tanah objek perkara kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan para Turut Tergugat I, untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I/TT.I-1 sampai dengan T.I/TT.I-14 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Irwan Siregar, 2. Burhanuddin Lubis;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan para Turut Tergugat I yang mendukung dalil-dalil gugatan Penggugat berkaitan dengan kepemilikan Penggugat atas tanah objek perkara maka bukti-bukti surat maupun keterangan saksi yang berkaitan dengan itu tidak perlu untuk dipertimbangkan kembali.

Menimbang, bahwa didepan persidangan ternyata Tergugat II tidak mempergunkan hak untuk membantah dalil-dalil Penggugat tersebut demikian pula Tergugat III tidak membantah/menolak dalil Penggugat berkenaan dengan surat penyerahan tanah objek perkara maka dalil Penggugat tersebut dibenarkan oleh para Tergugat maupun para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas maka Majelis berpendapat Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi atas tanah objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat-I dan para Turut Tergugat I adalah Sah, mengikat dan berkekuatan hukum, serta dilakukan dengan iktikad baik oleh karena itu petitum ke-2 dan petitum ke-3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-4 “ menyatakan dalam hukum, Perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat I adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum suatu kelakuan yang bertentangan dengan

Halaman 55 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum serta telah melampaui batas kewenangan yang nyata dan jelas sangat merugikan Penggugat ;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Penggugat melakukan upaya Pendaftaran atau Permohonan untuk mendapatkan Surat Keputusan Pemberian hak dengan memberikan riwayat surat peralihan hak atas bidang tanah (warkah) yang sudah dilegalisir oleh Notaris kepada Tergugat III Kemudian Tergugat III memberikan Tanda terima dokumen kepada Pemohon :Nomor berkas permohonan 67417/2015 tertanggal 3 November 2015 . Pada tanggal 6 November 2015 Tergugat III mendatangi Lokasi Tanah Terperkara untuk mengukur tanah tersebut, yang merupakan syarat untuk mendapatkan Surat Keputusan Pemberian hak yang artinya Tanah milik Penggugat pada saat Proses Pendaftaran dan tahap pengukuran tidak ada masalah hal mana semua Syarat yang di minta Tergugat III sudah terpenuhi sesuai Prosedur. Selanjutnya pada tanggal 8 Desember 2015 Penggugat mendatangi Tergugat III untuk mempertanyakan tentang proses berkas permohonan 67417/2015 tertanggal 3 November 2015 kemudian PENGGUGAT sangat terkejut melihat Perbuatan Tergugat III yang menghapus Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, No : 1862/ II/ SKPT/ AKM/1982, Tanggal 13 Nopember 1982, yang ditanda tangani Kepala Kantor Agraria Kotamadya Medan (ic. Zaufi Lubis) dan mengabaikan surat ukur PLL No. 826/1982 hal mana menurut Tergugat III sudah menerbitkan sertifikat buku hak milik, nomor : 495, tanggal 31 Maret 1997, atas nama Tergugat II (Ngatmo bin Sapuan). Bahwa dengan adanya keadaan hukum dan peristiwa hukum seperti yang diuraikan di atas, tentunya telah menimbulkan banyak kerugian bagi Penggugat, baik meteril maupun immateril, yang mana sampai saat ini Penggugat tidak dapat memperoleh Buku Hak Milik atas sebidang tanah yang sudah di beli menurut ketentuan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran

Halaman 56 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah ditegaskan dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat :

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yangbersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;

Menimbang, bahwa didalam pasal ini tidak dijelaskan oleh pembentuk undang undang, namun dari keseluruhan kalimat dalam ayat 1 butir a tersebut, jelas bahwa yang dimaksud dengan itikad baik adalah penguasaan yang didasarkan pada suatu kejujuran. Jadi berangkat dari sikap batin orang yang menguasai tanah tersebut. Namun demikian pembentuk undang undang memberikan acuan untuk menilai kejujuran itu. Jadi bahwa penguasaan atas tanah itu harus dilakukan secara terbuka dan disaksikan oleh orang-orang yang dipercaya, jadi ada ukuran objektif yang dapat digunakan untuk menilai itikad baik itu;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat P-3 yang bersesuaian dengan T.I/TT.I-2, tentang surat keterangan pendaftaran tanah, nomor 1862/II/SKPT/AKM/1982 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria, P-4 sesuai dengan T.I/TT.I- 3 tentang kutipan gambar sebidang tanah terletak di daerah Tk.I Sumatera Utara Kotamadya Medan, Kecamatan Medan Sunggal Desa Lalang, diperoleh fakta bahwa atas tanah objek perkara telah dimintakan permohonan suatu hak atas tanah.

Halaman 57 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat bukti P-13, tentang surat nomor. 500/333 tanggal 16 Nopember 2005, yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Medan, diperoleh pakta bahwa atas tanah yang dimohonkan oleh Dra Nurhaida Hafni Lubis, terletak di Kelurahan Lalang Kecamatan Medan Sunggal, Jalan Gatot Subroto Km. 7,8 Jalan Pasar III/BLK dahulu dikenal dengan Jalan Pensiun, bahwa atas tersebut telah diterbitkan dengan sertifikat Hak Milik Nomor 495/Desa Lalang tanggal 31 Maret 1997 atas nama Ngatmo Bin Sapuan.

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yang bersesuaian dengan Tergugat I dan para Turut ergugat I, yaitu P-12 dan T.I/TT.I-7, tentang Putusan Nomor.13/G/2001/PTUN-MDN, tanggal 08 April 2002, pada halaman 24, memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

“ Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat tersebut diatas dihubungkan pula dengan keterangan saksi Penggugat (Usman Bibon) yang menerangkan bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat pada tahun 1982 luas tanahnya lebih kurang 1.000 M2 yang batas-batasnya antara lain :

- Sebelah Utara berbatas dengan Ir. Dahlan Rawi 50 M;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Depnaker 50 M;
- Sebelah Timur berbatas dengan Jl. Depnaker;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah M Nurdin 20 M;

Dan saksi juga menerangkan bahwa dalam hal adanya pelepasan hak sebagaimana dimaksud dalam bukti T-2 dan T-3 saksi tahu, akan tetapi tanah tersebut bukan dilokasi tanah milik Penggugat namun dilokasi tanah lain, maka berdasarkan hal tersebut diatas Majelis berpendapat bahwa tanah yang dimaksud oleh Penggugat adalah tanah yang dikuasainya sebagaimana yang didalilkan didalam surat gugatannya baik dari sisi letak tanah yang berkaitan dengan batas-batas tanah

Halaman 58 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut maupun juga ukuran luas tanah tersebut adalah tidak identik dengan tanah yang dimaksud dalam objek sengketa (bukti T-1). bahwa oleh karena tanah yang dikuasai Penggugat seperti yang didalilkan dalam surat gugatan nya adalah tidak identik dengan tanah yang dimasuk dalam objek sengketa maka dengan demikian tidak terdapat adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan atas diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat”.

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-13 diperoleh bahwa atas tanah objek perkara terletak di Kelurahan Lalang, Kecamatan Medan Sunggal, Jalan Gatot Subroto Km 7,8 Jalan Pasar III/BLK dahulu dikenal dengan Jalan Pensiun, pada tanggal 18 Juli 2002 Tergugat I telah mengajukan permohonan hak milik atas tanah tersebut, yang telah mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap. Kemudian Tergugat III memberikan pendapat bahwa tanah yang dimohonkan oleh Dra. Nurhaida Hafni Lubis oleh karena tidak identik dengan tanah terperkara, maka disarankan untuk menentukan batas tanah yang menjadi sengketa dengan tanah yang dimohonkan oleh Dra. Nurhaida Hafni Lubis.

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-15, tentang tanda terima dokumen nomor berkas permohonan 67417/2015, Penggugat telah mengajukan permohonan SK Pemberian Hak kepada Tergugat III.

Menimbang, bahwa Tergugat I dan para Turut Tergugat I mendalilkan sebelum melakukan pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi kepada Penggugat, Tergugat-I beserta Para Turut Tergugat-I telah menjelaskan tentang status tanah tersebut dan juga telah melakukan pengecekan atas status tanah tersebut bersama dengan Penggugat ke Kantor Tergugat-III, setelah Penggugat mempertimbangkan tentang status tanah tersebut, Penggugat akhirnya memutuskan untuk memberikan ganti kerugian kepada Tergugat-I beserta Para

Halaman 59 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat-I, sebagaimana disebut pada Salinan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi No. 27 tanggal 14 September 2015 yang diperbuat oleh Notaris/P.P.A.T. ERICKSON NAPITUPULU, S.H. . Bahwa tidak beralasan dan tidak berdasar hukum dalil gugatan Penggugat pada halaman 7 (Tujuh) point ke- 29 (Dua Puluh Sembilan) yang menyebutkan : “Bahwa dengan demikian maka Penggugat bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Medan, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara in casu a quo untuk dengan tegas menyatakan kalau perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat I adalah telah terqualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, dan suatu kelakuan yang bertentanga dengan hukum serta telah melampaui batas kewenangan.”

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat T.I/TT.I-1, tentang akta perjanjian penyerahan/penerima penguasaan atas tanah dan penerima kuasa Nomor.1 //1980,tanggal 15 Oktober 1980, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Anwar Rasyid, tanah mana diusahai oleh pihak pertama berdasarkan akta perjanjian penyerahan/penerimaan penguasaan atas tanah dan pemberian kuasa, yaitu Ir. Muhammad Amin Rachman selaku pihak menyerahkan kepada Ir. Mustafa Kemasli Passyah Harahap selaku pihak yang menerima penyerahan.

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan para Turut Tergugat I yaitu alat bukti surat T.I/TT.I-2, tentang surat keterangan pendaftaran tanah, serta didukung dengan TI/TT.I-3 tentang keterangan rencana peruntukan, serta T.I/TT.I-6, diperoleh fakta pada tanggal 13 November 1982, Ir. A. Rahman selaku pihak yang menguasai tanah telah memperoleh surat keterangan pendaftaran tanah dari Tergugat III, khusus untuk permohonan suatu hak atas tanah, dengan luas tanah 988 M2, lihat PLL No.826/1982, kemudian pada tahun 2001 Ir Mustafa Kemal Passya Harahap, telah mengajukan permohonan kepada Tergugat III, untuk meninjau

Halaman 60 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali/membatalkan penerbitan sertifikat Nomor.495/Lalang atas nama Ngatmo Bin Sapuan (Tergugat II) dan mohon pemblokiran peralihan hak atas sertifikat tersebut .

Menimbang, bahwa dari bukti surat Tergugat I dan Para Turut Tergugat I yaitu bukti T.I/TT.I-12, T.I/TT.I-13 tentang surat tanggal 1 Agustus 2006 dan surat tanggal 08 Agustus 2006, serta didukung dengan keterangan saksi Irwan Siregar dan Burhanuddin Lubis yang saling bersesuaian satu sama lain, Nurhaida Hafni Lubis telah berupaya untuk mengurus pendaftaran tanah objek perkara kepada Tergugat III, namun pihak BPN (Tergugat III) mengatakan tanah terperkara telah ditindih oleh sertipikat lain, kemudian BPN menyarankan untuk dilakukan pemberitahuan ke koran/surat kabar agar dapat di balik namakan.

Menimbang, bahwa dari bukti-butki sebagaimana pertimbangan tersebut diatas, tidak ditemukan adanya suatu fakta hukum bahwa penolakan Tergugat III atas proses penerbitan sertifikat terhadap tanah objek perkara, akan tetapi Tergugat I dan Para Turut Tergugat I selaku pihak penjual, atas tanah objek perkara, mempunyai kewajiban hukum untuk melindungi kepentingan hak-hak Penggugat selaku pembeli, dari pihak ketiga.

Menimbang, bahwa atas dalil yang dikemukakan Penggugat tersebut Tergugat III dengan tegas membantah serta mendalilkan bahwa terhadap penerbitan Sertipikat aquo telah menempuh prosedur sebagaimana yang ditentukan didalam ketentuan Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 3 ayat 1, 2, 3, 4, 7, Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu telah dilaksanakan pemeriksaan data fisik dan data juridis atas bidang tanah aquo, dan ternyata atas tanah aquo tidak ada hubungan hukumnya dengan pihak Tergugat III, sehingga peralihan Sertipikat Hak Milik No. 495/Lalang sah dan

Halaman 61 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda membutuhkan informasi yang lebih lanjut mengenai putusan pengadilan yang bersangkutan, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkekuatan hukum, sehingga dengan demikian berdasarkan hukum atas peralihan Sertipikat tersebut tidak ada merugikan kepentingan Penggugat.

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat III yaitu bukti TIII-1, tentang buku tanah milik Nomor.495, tercatat pendaftaran pertama hak milik no. 495 Desa Lalang, Jalan Pasar III asal persil pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara, bahkan surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara di Medan No. SK/2020/HM/22.01/1997, tanggal 7-1-1997 Nomor Urut 25, surat ukur tanggal 31-3-1997 nomor.2975/1997, luas 1.078 M2, nama pemegang hak Ngatmo Bin Sapuan, tidak dapat menjelaskan data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan permasalahan pendaftaran atas tanah objek perkara yang dimohonkan oleh Penggugat, berkaitan dengan terbitnya pendaftaran pertama hak milik no. 495 Desa Lalang atas nama Sapuan Bin Ngatmo (Tergugat II).

Menimbang, bahwa sebagaimana ditentukan dalam pasal 32 ayat (1) PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat hak atas tanah itu sendiri merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktin yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Kemudian didalam penjelasannya disebutkan bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar;

Halaman 62 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda membutuhkan informasi yang lebih lanjut mengenai putusan pengadilan yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam pasal 1 PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Menimbang, bahwa syarat-syarat terjadinya pengalihan terhadap kebendaan adalah :

1. Pengalihan tersebut harus dilakukan oleh orang yang berhak untuk mengalihkan kebendaan tersebut.
2. Pengalihan tersebut dilakukan secara nyata, artinya pengalihan tersebut harus dilakukan secara nyata dari tangan ketangan.

Menimbang, bahwa hak menguasai oleh negara sebagai dimaksud dalam UU No 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria , hak menguasai negara atas tanah menurut UU No.5 tahun 1960, bukan merupakan domein verklaring atau hak memiliki pemerintah atas tanah;

Menimbang, bahwa sudah merupakan fakta hukum bahwa akta Pelepasan Hak atas Tanah dengan ganti rugi, Nomor : 27, tanggal 14 September 2015, dihadapan Notaris Erickson Napitupulu, SH, di Medan, bahwa dengan akta ini pihak pertama atau para ahli waris melepaskan dan menyerahkan hak dengan ganti rugi kepada pihak kedua menerima pelepasan hak atas tanah ganti rugi, atas sebidang tanah seluas lebih kurang 1.000 M2 (seribu meter persegi) atau dengan ukuran 50 M x 20 M (lima puluh meter kali dua puluh meter) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara Kota Medan, Kecamatan Medan Sunggal. Desa/Kelurahan Lalang, antara Penggugat

Halaman 63 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tergugat-I dan para Turut Tergugat I adalah Sah, mengikat dan berkekuatan hukum, maka perbuatan Tergugat III yang menghapus Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, No : 1862/ II/ SKPT/ AKM/1982, Tanggal 13 Nopember 1982, yang ditanda tangani Kepala Kantor Agraria Kotamadya Medan (ic. Zaufi Lubis) dan mengabaikan surat ukur PLL No. 826/1982, oleh karena telah menerbitkan sertifikat buku hak milik, nomor : 495, tanggal 31 Maret 1997, atas nama Tergugat II (Ngatmo bin Sapuan), adalah merupakan perbuatan yang melanggar hak dari Penggugat dalam rangka untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas sebidang tanah yang dikuasai dan dusahai oleh Penggugat, adalah perbuatan melawan hukum (vide pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 tahun 1997).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka petitum ke-4 dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-5 “menyatakan dalam hukum sertifikat buku Hak Milik, No. 495, Tanggal 31 Maret 1997, milik Tergugat II batal demi hukum dengan sendirinya dan tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengikat Para Pihak”;

Menimbang, bahwa sudah merupakan fakta hukum Tergugat III telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No : 495/Lalang tanggal 31-03-1997, terdaftar atas nama Ngatmo Bin Sapuan diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Prop. Sum.Utara di Medan No. Sk. 2020/HM/22.01/1997 tanggal 07-01-1997, No Urut 25, sesuai Surat Ukur No. 2975/1997 tanggal 31-3-1997 seluas 1.078 M² ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas telah terbukti perbuatan Tergugat III yang menghapus Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, No : 1862/ II/ SKPT/ AKM/1982, Tanggal 13 Nopember 1982, yang ditanda tangani Kepala Kantor Agraria Kotamadya Medan (ic. Zaufi Lubis) dan

Halaman 64 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengabakan surat ukur PLL No. 826/1982, oleh karena telah menerbitkan sertifikat buku hak milik, nomor : 495, tanggal 31 Maret 1997, atas nama Tergugat II (Ngatmo bin Sapuan), adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka berdasarkan atas hukum Sertipikat Hak Milik No : 495/Lalang tanggal 31-03-1997, terdaftar atas nama Ngatmo Bin Sapuan (Tergugat III) tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengikat terhadap tanah objek perkara.

Menimbang, bahwa oleh karena itu petitum ke-5, dapat dikabulkan, dengan memperbaiki redaksinya menjadi : menyatakan dalam hukum sertifikat buku Hak Milik, No. 495, Tanggal 31 Maret 1997, milik Tergugat II tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengikat atas tanah objek perkara”.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka dapat disimpulkan dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-6 “menyatakan dalam hukum, menghukum Tergugat III untuk mengabulkan permohonan pendaftaran hak milik atas fisik sebidang tanah terperkara, dengan menerbitkan sertifikat buku hak milik atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa ketentuan dasar mengenai hak-hak atas tanah di Indonesia telah diatur didalam Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang Undang Agraria dan untuk melaksanakan ketentuan dan prinsip-prinsip dasar hak-hak atas tanah telah diatur dalam peraturan perundang undangan yang bersifat rinci.

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas tanah Negara, dalam pasal 1 angka 5) menyebutkan : pemberian hak atas tanah adalah penetapan Pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, termasuk perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak. Lebih

Halaman 65 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lanjut pada angka 8) ditegaskan pemberian hak secara umum adalah pemberian hak atas bidang tanah yang memenuhi kriteria tertentu kepada penerima hak yang memenuhi kriteria tertentu yang dilakukan dengan suatu penetapan pemberian hak.

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut dapat diartikan bahwa pemberian hak atas tanah adalah merupakan domein pemerintah berdasarkan syarat-syarat tertentu, oleh karena itu untuk mengabulkan permohonan pendaftaran hak milik atas fisik sebidang tanah terperkara, dengan menerbitkan sertifikat buku hak milik atas nama Penggugat harus terlebih dahulu melalui prosedur sebagaimana telah diatur dalam ketentuan perundang undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, oleh karena tuntutan Penggugat tidak berdasarkan atas hukum maka harus dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-7 “menyatakan dalam hukum, menghukum Tergugat I dan Para Turut Tergugat I untuk membayar uang ganti rugi materi dan immateril sejumlah : Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan segera serta tunai;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan tuntutan ganti rugi materi dan immateril sejumlah : Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kerugian materil maupun moril akibat perbuatan Tergugat I dan Para Turut Tergugat I, karena perbuatan melawan hukum tersebut, maka harus ditolak (vide yurisprudensi MA , Nomor.1057 K/Sip/1973, tanggal 25-3-1976).

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-8 “menyatakan dalam hukum, menghukum TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk masing - masing membayar uang ganti rugi Materil dan Immateril sejumlah : Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan segera dan tunai ;

Halaman 66 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berkenaan dengan tuntutan ganti rugi materi dan immateril sejumlah : Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kerugian materil maupun moril akibat perbuatan Tergugat II dan Tergugat III, karena perbuatan melawan hukum tersebut, maka harus ditolak (vide yurisprudensi MA , Nomor.1057 K/Sip/1973, tanggal 25-3-1976).

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-9 “Menyatakan dalam hukum, menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk masing-masing membayar Uang Paksa (Dwangsom) sejumlah : Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Para Tergugat dan Turut Tergugat lalai tidak memenuhi Isi dari Keputusan in casu a quo;

Menimbang, bahwa Uang Paksa (Dwangsom) didalam praktek pengadilan adalah merupakan suatu upaya paksa yang dapat dimintakan apabila suatu waktu setelah putusan berkuat hukum tetap, pihak yang dikalahkan lalai atau tidak bersedia untuk menjalankan isi putusan untuk menyerahkan objek perkara.

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo terbukti bahwa tanah objek perkara berada dalam kekuasaan pihak Penggugat selaku pihak yang dimenangkan, oleh karena itu tidak diperlukan adanya suatu upaya paksa agar pihak Tergugat melaksanakan penyerahan atas objek perkara maka berkenaan dengan tuntutan Penggugat untuk menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk masing-masing membayar Uang Paksa (Dwangsom), tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-10 “Menyatakan dalam hukum sah dan berharga sita jaminan yang diletakan dalam Perkara ini;

Menimbang, bahwa selama proses pemeriksian dalam perkara a quo, Pengadilan Negeri Medan tidak pernah melakukan sita jaminan atas tanah

Halaman 67 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek perkara maupun terhadap harta benda pihak Tergugat, oleh karena itu tuntutan Penggugat tidak beralasan menurut hukum, maka harus ditolak.

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-11 “Menyatakan dalam hukum isi Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat perlawanan bantahan (Verzet), banding, maupun kasasi;

Menimbang, bahwa agar suatu Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam pasal 191 Rbg jo. SEMA No. 3 tahun 2000 dan SEMA No. 4 tahun 2001, oleh karena dalam perkara a quo ternyata syarat-syarat dalam ketentuan tersebut diatas tidak terpenuhi maka terhadap petitum ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-12 “Menyatakan dalam hukum menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk tunduk mematuhi dan melaksanakan Isi putusan in casu a quo”;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan Penggugat dikabulkan sebahagian oleh karena itu tuntutan Penggugat menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk tunduk mematuhi dan melaksanakan Isi putusan in casu a quo, beralasan menurut hukum, maka patut dikabulkan.

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-13 “menyatakan dalam hukum, menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk membayar semua biaya yang timbul dari Perkara in casu a quo” ;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan Penggugat dikabulkan sebahagian oleh karena itu tuntutan Penggugat menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk membayar semua biaya yang timbul dari Perkara in casu a quo selaku pihak yang dikalahkan, beralasan menurut hukum, maka patut dikabulkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Halaman 68 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

1. Menolak eksepsi dari Tergugat I dan para Tergugat I serta Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan secara hukum pelepasan hak atas tanah dengan ganti Rugi, No : 27, Tanggal 14 September 2015, yang diperbuat di hadapan Notaris Erikson Napitupulu SH, beserta segala bukti surat - surat yang menjadi warkah riwayat adalah SAH dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan secara Hukum Penggugat adalah pemilik tanah seluas : 988 Meter Persegi yang dahulu dikenal di depan Kompleks Balai Latihan Kerja Industri Depnaker/jalan Gatot Subroto KM 7,8 jalan Pasar III/BLK dahulu dikenal jalan Pensiun Kelurahan Lalang Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan Propinsi Sumatera Utaradengan batas batas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Amat Panjang sekarang jalan jalan Pembangunan atau BLK sepanjang \pm 20 Meter;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Komplek latihan kejuruan Industri sekarang disebut Balai Latihan Kerja sepanjang : \pm 50 Meter;

Halaman 69 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda membutuhkan informasi lebih lanjut mengenai putusan pengadilan yang bersangkutan, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Al-Jamaiatul Washliyah sepanjang : ± 20 Meter;
 - Sebelah Utara berbatasan dahulu tanah milik ir.M.A Rachman sekarang tanah milik Zeydah Dahlan Rani yaitu sepanjang :± 50 Meter;
4. Menyatakan dalam hukum, Perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat I adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
 5. Menyatakan dalam hukum sertifikat buku Hak Milik, No. 495, Tanggal 31 Maret 1997, milik Tergugat II tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengikat atas tanah objek perkara ;
 6. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat I untuk tunduk mematuhi dan melaksanakan Isi putusan ini;
 7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.
 8. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat I untuk membayar ongkos perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp 5.036.000,00 (lima juta tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Senin tanggal 28 November 2016, oleh kami, H. Akhmad Sahyuti, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , H. Mahyuti, S.H..M.H. dan Sri Wahyuni Batubara, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn tanggal 30 Agustus 2016, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 13 Desember 2016, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Enny Reswita, S.H., Panitera Pengganti dan

Halaman 70 dari 72 Putusan Perdata Gugatan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat I dan Kuasa Para Turut Tergugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat II dan Tergugat III.

Hakim Anggota,

d.t.o

H. Mahyuti, S.H..M.H.

d.t.o

Sri Wahyuni Batubara, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

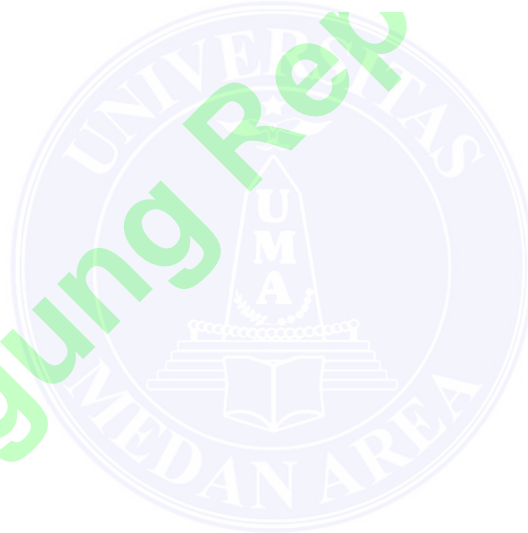
d.t.o

H. Akhmad Sahyuti, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

d.t.o

Enny Reswita, S.H.





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara :

- Biaya Pendaftaran.....	Rp.	30.000,-
- Biaya Proses.....	Rp.	75.000,-
- Leges.....	Rp.	3.000,-
- Ongkos Panggil	Rp.	4.392.000,-
- Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	500.000,-
- Sumpah.....	Rp.	20.000,-
- Materai	Rp.	6.000,-
- Redaksi	Rp.	10.000,-
Jumlah	Rp.	5.036.000,-

Terbilang : (lima juta tiga puluh enam ribu rupiah) ;