



**KEABSAHAAN PELEPASAN HAK DAN GANTI RUGI
TANAH DI JL. SEMPURNA NO.159 DESA SAMBIREJO
TIMUR DUSUN I KECAMATAN PERCUT SEI TUAN
KABUPATEN DELI SERDANG
(Studi Putusan Pengadilan Tinggi Medan
No. 355/PDT/2017/PT MDN)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas – Tugas Dan Memenuhi Syarat – Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

IRHAMDI

**NPM : 1716000289
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata**

**FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN**

2024

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

JUDUL : KEABSAHAAN PELEPASAN HAK DAN GANTI KERUGIAN TANAH
GARAPAN DI DESA HELVETIA KECAMATAN LABUHAN DELI KABUPATEN
DELI SERDANG (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.
537 K/PDT/2011)

NAMA : IRHAMDI
N.P.M : 1716000289
FAKULTAS : SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI : Ilmu Hukum
TANGGAL KELULUSAN : 24 Januari 2024

DIKETAHUI



KET



STUDI

Dr. E. Rusiadi, SE, M.Si.

Dr. Mhd. Azhali Siregar, S.H., M.H.

DISETUJUI
KOMISI PEMBIMBING

PEMBIMBING I



Dr Fitri Rafianti, S.H.I., M.H.

PEMBIMBING II



Hasdiana Juwita Bintang, S.H., M.H.

SURAT PERNYATAAN

Saya Yang Bertanda Tangan Dibawah Ini :

Nama : Irhamdi
NPM : 1716000289
Fakultas/Prodi : Sosial Sains/Illmu Hukum
Judul Skripsi : KEABSAHAAN PELEPASAN HAK DAN GANTI RUGI TANAH DI JL. SEMPURNA NO.159 DESA SAMBIREJO TIMUR DUSUN I KECAMATAN PERCUT SEI TUAN KABUPATEN DELI SERDANG (STUDI PUTUSAN PENGADILAN TINGGI MEDAN NO. 355/PDT/2017/PT MDN)

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya orang lain (plagiat)
2. Memberikan izinhak bebas royalti non-eksklusif kepada unpub untuk menyimpan, mengalih-media/formatkan, mengelola, mendistribusikan, mempublikasikan karya skripsinya melalui internet atau media lain bagi kepentingan akademis.

Surat pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab dan saya bersedia menerima konsekuensi apapun sesuai dengan aturan yang berlaku apabila dikemudian hari diketahui surat pernyataan ini tidak benar.

Medan, 06 Mei 2024

Yang Membuat Pernyataan,


Irhamdi

ABSTRAK

**KEABSAHAAN PELEPASAN HAK DAN GANTI RUGI TANAH DI JL.
SEMPURNA No.159 DESA SUMBIREJO TIMUR DUSUN I KECAMATAN
PERCUT SEI TUAN KABUPATEN DELI SERDANG
(Studi Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 355/PDT/2017/PT MDN)**

Irhamdi *

Dr Fitri Rafianti, S.H.I., M.H**

Hasdiana Juwita Bintang, S.H., M.H**

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam yang paling dibutuhkan oleh manusia , selain sebagai alas tempat tinggal, tanah juga sebagai salah satu sumber penghidupan manusia itu sendiri yang mana manusia dapat bercocok-tanam dengan kata lain tanah sebagai lahan pertanian yang memberikan penghasilan bagi si petani, juga terdapat banyak kekayaan atau sumber daya alam yang terkandung di dalam tanah yang tentunya sangat bernilai.

Dalam penulisan ini penulis akan mengkaji perselisihan tanah yang Terjadi di Jl.Sempurna No.159 Desa Sambirejo Timur Dusun I Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang berdasarkan Surat Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN. Permasalahan penelitian adalah ada tidaknya pelepasan hak dan ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan. Sah atau tidak nya pelepasan hak dan ganti rugi berdasarkan pertimbangan hakim dan akibat hukum terhadap kepemilikan tanah yang dihak i dengan memberikan ganti rugi dan bagaimana penyelesaian sengketa tanah dengan ganti rugi berdasarkan Surat Putusan Pengadilan Tinggi No.355/PDT/2017/PT MDN yang telah memberikan kepastian hukum kepada pemiliknya.

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yang bertujuan untuk memberikan gambaran sistematis, faktual, dan akurat. Penelitian deskriptif analitis menggambarkan, mengkaji, menjelaskan, dan menganalisis hukum-hukum baik secara teoritis maupun praktis pada hasil penelitian. Untuk jenis penelitian pada penulisan ini menggunakan jenis penelitian normative, yaitu untuk mengkaji penerapan kaidah kaidah atau norma norma hukum dalam hukum positif.

Kata Kunci : Sengketa, Kepemilikan, Ganti Rugi

*Mahasiswa Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum UNPAB Medan

** Dosen Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum UNPAB, Dosen Pembimbing I & II

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis sampaikan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Sosial Sains Prodi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan yang berjudul Keabsahan Pelepasan Hak dan Ganti Rugi Tanah di Jl.Sempurna no.159 Desa Sambirejo Timur Dusun I Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355./PDT/2017/PT MDN)

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak menerima bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan Penulis mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak **Dr. H. Muhammad Isa Indrawan, S.E., M.M.**, selaku Rektor Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
2. Bapak **Dr. E. Rusiadi, S.E, M.SI** selaku Dekan Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
3. Bapak **Dr. Azhali Siregar, S,H, M.H** selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
4. Ibu **Dr Fitri Rafianti, S.H.I., M.H.** selaku Pembimbing I, yang telah membantu Penulis dalam penulisan Skripsi penulis ini hingga selesai.
5. Ibu **Hasdiana Juwita Bintang, S.H., M.H** selaku Pembimbing ke II

penulis yang telah membantu penulis dalam penulisan Skripsi saya ini hingga selesai.

6. Kepada Alm. Ayahanda dan Ibunda tercinta yang telah membesarkan penulis penuh dengan kasih sayang serta penuh dengan kesabaran.
7. Serta Seluruh Civitas Akademik, yang telah memberikan bantuan serta motivasi kepada penulis dalam masa perkuliahan penulis di Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
8. Serta teman-teman Penulis yang membantu penulis dalam penyelesaian penulisan skripsi saya ini, Semoga Tuhan membalas kebaikan dan ketulusan semua pihak yang telah membantu penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini dengan melimpahkan rahmat dan karunia-Nya. Penulis menyadari penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, untuk itu penulis menerima kritik dan saran untuk memperbaiki skripsi ini agar lebih baik lagi. Semoga skripsi ini dapat memberi manfaat bagi banyak pihak.

Medan, 20 Februrari 2022

Irhamdi

OUTLINE

**KEABSAHAAN PELEPASAN HAK DAN GANTI RUGI TANAH
DI JL. SEMPURNA No.159 DESA SEMBIREJO TIMUR DUSUN I
KECAMATAN PERCUT SEI TUAN DELI KABUPATEN DELI SERDANG
(Studi Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 355/PDT/2017/PT MDN)**

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Permasalahan
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Keaslian Penelitian
- F. Tinjauan Pustaka
- G. Metode Penelitian
- H. Sistematika Penulisan

BAB II KEABSAHAAN PELEPASAN HAK DAN GANTI RUGI TANAH BERDASARKAN PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PUTUSAN PENGADILAN TINGGI MEDAN NO.355/PDT/2017/PT MDN

- A. Pengertian Pelepasan Hak dan Ganti Rugi
- B. Tujuan dan Manfaat Pelepasan Hak dan Ganti Rugi
- C. Keabsahan Pelepasan Hak dan Ganti Rugi Tanah Berdasarkan
Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355./PDT/2017/PT MDN

BAB III AKIBAT HUKUM KEPEMILIKAN TANAH DENGAN GANTI RUGI BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN TINGGI MEDAN NO.355/PDT/2017/PT MDN

- A. Kepemilikan Atas Tanah
- B. Bentuk-bentuk Alas Hak Tanah

- C. Akibat Hukum Kepemilikan Tanah Dengan Memberikan Ganti Rugi Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan
No.355/PDT/2017/PT MDN

BAB IV ANALISA TERHADAP SENGKETA TANAH DAN GANTI RUGI BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN TINGGI MEDAN NO.355/PDT/2017/PT MDN TELAH MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMILIKNYA

- A. Posisi Kasus
B. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN
C. Analisis Hukum Perkara Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan
B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	
<u>ABSTRAK</u>	<u>i</u>
<u>KATA PENGANTAR.....</u>	<u>iii</u>
<u>OUTLINE</u>	<u>iv</u>
<u>DAFTAR ISI.....</u>	<u>vii</u>
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	6
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Keaslian Penelitian	7
F. Tinjauan Pustaka	14
G. Metode Penelitian.....	18
H. Sistematika Penulisan.....	21
 BAB II KEABSAHAAN PELEPASAN HAK DAN GANTI RUGI TANAH BERDASARKAN PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PUTUSAN PENGADILAN TINGGI MEDAN NO.355/PDT/2017/PT MDN	
A. Pengertian Pelepasan Hak dan Ganti rugi.....	23
B. Tujuan dan Manfaat Pelepasan Hak dan Ganti Rugi.....	29
C. Keabsahan Pelepasan Hak dan Ganti Rugi Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN..	32

**BAB III AKIBAT HUKUM KEPEMILIKAN TANAH DENGAN GANTI
RUGI BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN TINGGI
MEDAN NO.355/PDT/2017/PT MDN**

A. Kepemilikan Atas Tanah.....	41
B. Bentuk-bentuk Alas Hak Tanah.....	42
C. Akibat Hukum Kepemilikan Tanah dengan Ganti Rugi Berdasa- sarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN	43

**BAB IV ANALISA TERHADAP SENGKETA TANAH DENGAN GANTI
RUGI BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN TINGGI
MEDAN NO.355/PDT/2017/PT MDN TELAH MEMBERIKAN
KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMILIKNYA**

A. Posisi Kasus.....	55
B. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Putusan Pengadilan Tinggi No.355/PDT/2017/PT MDN	61
C. Analisis Hukum Perkara Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN	64

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	69
B. Saran.....	70

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi, tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria, tanah yang diatur oleh hukum agraria bukanlah tanah dalam berbagai aspek, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menentukan “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”.¹

Sebagai negara yang berlatar belakang agraris, tanah merupakan sesuatu yang memiliki nilai yang sangat penting di dalam kehidupan masyarakat di Indonesia, terlebih lagi bagi para masyarakat yang memiliki sumber mata pencarian di bidang pertanian, tanah selain sebagai alas tempat tinggal juga menjadi sumber penghidupan bagi mereka. Setiap tahun selalu saja ada sengketa tanah yang diproses baik melalui pengadilan maupun yang diselesaikan secara musyawarah atau mufakat oleh masyarakat, itu dikarenakan karena pengaruh tanah di kehidupan masyarakat Indonesia sangat besar, baik untuk tanah pertanian dan perkebunan maupun untuk permukiman penduduk.

Begitupun dengan tanah-tanah yang terletak di daerah pesisir pantai, sungai dan danau selalu saja timbul sengketa dikarenakan kurangnya pengetahuan mengenai pengaturan tentang tanah. Setiap pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah, orang-orang atau pejabat berwenang seharusnya benar-benar memahami peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai landasan hukum dan teknis pelaksanaan tugas dengan baik, sehingga pencapaian hasil tidak menimbulkan masalah atau sengketa baru. Masalah tanah selalu muncul di Negara Republik Indonesia. Untuk mengatasi hal tersebut, negara mengatur tentang penerbitan status dan penggunaan hak-hak atas tanah, sebagai upaya meningkatkan kepastian hukum, salah satu caranya dengan pemberian sertifikat kepemilikan hak-hak atas tanah tersebut.

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Namun pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Turun temurun dalam pengertian hak milik menurut pasal 20 ayat (1) berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli waris nya. Terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, hak milik atas tanah ini wajib di daftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak

dalam hal menggunakan tanahnya.

Berdasarkan pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, karena adanya peristiwa hukum . kata beralih memiliki arti berpindahnya hak apabila terjadi peristiwa hukum yaitu meninggalnya pemegang hak maka hak milik beralih dari pemegang hak ke ahli warisnya . Sedangkan kata dialihkan dapat diartikan berpindahnya hak milik atas tanah karena peristiwa hukum seperti : jual-beli, tukar-menukar, hibah, inbreng, kepada pihak lain.^{1 2}

Hal ini terjadi persengketaan tanah dengan ganti rugi di Jl.Sempurna No.159 Desa Sambirejo Timur Dusun I Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang. Berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355PDT/2017/PT MDN, terjadi sengketa tanah antara Ngadino bertempat tinggal di Jalan Sempurna no.159, Dusun I Melati Desa Sambirejo Timur, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang semula disebut sebagai Tergugat I sekarang (Pembanding I), dan Sumarni bertempat tinggal di Jalan Sempurna no.159, Dusun I Melati Desa Sambirejo Timur, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang semula disebut sebagai Tergugat II sekarang (Pembanding II), melawan Kadiman Sinaga, Semula disebut sebagai Penggugat sekarang (Terbanding), Elly Rozalia, S.H, semula disebut sebagai Turut Tergugat sekarang (Turut Terbanding).

Sengketa tanah berikut 1 (satu) unit bangunan rumah permanen

¹ Dr. Urip Santoso, S.H.,M.H. *Hukum Agraria : Kajian komperehensif*. Kencana. Jakarta, 2017.

antara penggugat dan tergugat, berawal pada tahun 2011 tanah beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen seluas $\pm 905 \text{ m}^2$ (sembilan ratus lima meter persegi) yang terletak di jl. Sempurna no. 159 Desa Sambirejo Timur Dusun I Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, yang semula merupakan hak dan kepunyaan Tergugat I dan II yang sekarang menjadi Pembanding I dan II, yang diperoleh oleh Penggugat yang sekarang Menjadi Terbanding, dengan cara penguasaan tanah dengan memberikan ganti rugi berdasarkan Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah dengan cara Ganti Rugi yang diagendakan di kantor camat Percut Sei Tuan, bertalian dengan Surat Penyerahan dan Pelepasan Penguasaan Atas Sebidang Tanah dengan cara Ganti Rugi, tertanggal 26 November 2010 yang diketahui oleh : Joko Susilo, Amd bertalian dengan surat penyerahan dan pelepasan penguasaan atas sebidang tanah dengan cara ganti rugi, tertanggal 01 juli 2002 yang diketahui oleh : Drs, Nasib Solichin selaku Kepala Desa Sambirejo Timur bertalian dengan Surat Keterangan Tanah No. 27724/A/IV/19 tertanggal 15 Desember 1973 yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang u.b Bupati D/P E.S Marpaung. Bahwa pada tahun 2012 penggugat yang sekarang sebagai terbanding memperoleh hak atas tanah berikut 1(satu) unit bangunan rumah tempat tinggal permanen yang menjadi objek perkara dalam perkara ini oleh karena tergugat I, II yang saat ini disebut sebagai pembanding I dan II telah menjual, memindahkan, dan meyerahkan / mengalihkan kepada penggugat yang telah membeli dan menerima pemindahan serta penyerahan dari

tergugat I, II yang sekarang menjadi pembanding I dan II berdasarkan Akte Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 06 tertanggal 05 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat yang sekarang menjadi Turut Terbanding.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji hal tersebut dengan judul “ **Keabsahan Pelepasan Hak Dan Ganti Rugi Tanah Di Jl.Sempurna No.159 Desa Sambirejo Timur Dusun I Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN).**”

B. Rumusan Masalah

Dari uraian yang dikemukakan dalam latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Keabsahaan Pelepasan Hak Dan Ganti Rugi Tanah Berdasarkan Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN ?
2. Bagaimana Akibat Hukum Kepemilikan Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN ?
3. Bagaimana Analisa Terhadap Sengketa Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN ?

C. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian yang dilakukan memiliki tujuan yang di harapkan, begitu juga dengan skripsi ini, adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Keabsahaan Pelepasan Hak Dan Ganti Rugi Tanah Berdasarkan Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN.
2. Untuk Akibat Hukum Kepemilikan Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN.
3. Untuk mengetahui analisa terhadap Hukum Kepemilikan Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN telah memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Akademis

Manfaat akademis merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan program pendidikan Sarjana Hukum di Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

2. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis adalah memberikan sumbangan pemikiran di bidang Hukum Perdata, terutama yang berkaitan dengan Penyelesaian Sengketa Hubungan Industrial Tentang Pemutusan Hubungan Kerja Tanpa Adanya Pesangon

3. Manfaat Praktis

Manfaat praktis diharapkan dapat diambil oleh pembuat kebijakan, penegak hukum, Penyidik Pegawai Negeri Sipil dan masyarakat secara keseluruhan, yang artinya bahwa penelitian dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari

E. Keaslian Penelitian

Penelitian ini berjudul “Keabsahan Pelepasan Hak Dan Ganti Rugi Tanah Di Jl.Sempurna No.159 Desa Sambirejo Timur Dusun I Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN).” penelitian ini asli dilakukan oleh peneliti sendiri berdasarkan buku-buku, jurnal, makalah, peraturan perundang-undangyang berlaku dan putusan.

Sebagai perbandingan dapat dikemukakan beberapa hasil penelitian oleh

beberapa peneliti terdahulu sebagai berikut :

1. **Universitas Sumatera Utara (USU) Medan**, Safruddin Kalo “Tahun 2018 dengan judul skripsi yaitu “Analisis Hukum Penguasaan Tanah Bekas Hgu Oleh Petani Penggarap (Studi Penguasaan Tanah Bekas HGU PT. Perkebunan Nusantara II”.³

- a. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimanakah status hukum tanah bekas HGU PTPN II ?
- 2) Bagaimanakah status hukum hak petani penggarap dalam kontekshukum positif Indonesia?
- 3) Bagaimanakah masalah penguasaan tanah bekas HGU oleh petanipenggarap di Desa Marindal ?

- b. Kesimpulan

- 1) Bahwa ada 2 (dua) persepsi terhadap status tanah Hak Konsesi. Persepsi yang masih menganggap Tanah tersebut masih berkaitan dengan masyarakat hukum adat Melayu dan persepsi yang mengatakan bahwa tanah tersebut merupakan konsesi perkebunan Belanda maka tanah tersebut sepenuhnya di kelola oleh Negara. Pada tahun 2006 Gubernur Sumatera Utara menerbitkan Surat Keputusan No. 593.05/648.K/2006 tertanggal 10 Mei 2006 tentang Pembentukan Tim Inventarisasi dan Seleksi dalam rangka Pelaksanaan Pengaturan, Penguasaan, Pemilikan, Pemanfaatan dan Penggunaan tanah bekas

HGU PTPN II seluas 5.873,06 ha yang terletak di Kabupaten Deli serdang, Langkat dan Kota Binjai. Akan tetapi Tim tidak berjalan karena belum ada izin pelepasan asset dari Menteri Negara BUMN.

- 2) Dalam pelaksanaan land reform, atas tanah Negara yang telah ditetapkan sebagai obyek redistribusi terlebih dahulu diberikan “izin menggarap” sebelum ditingkatkan haknya menjadi hak milik. Adapun tanah-tanah yang menjadi obyek redistribusi dalam rangka pelaksanaan land reform, sebagai mana ditentukan dalam PP No. 224 Tahun 1961 yang dirubah dengan PP Tahun 1964.
- 3) Tahun 2000 setelah habis masa Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II Kebun Marendal I masyarakat beramai-ramai mengusahai tanah tersebut dengan bercocok tanam untuk menambah kebutuhan hidup sehari-hari dikarenakan terjadinya krisis moneter yang menimpa hidup keluarga mereka pada saat itu, penguasaan tanah bekas Hak Guna Usaha PT. Perkebunan Nusantara II oleh Kelompok Tani Berjuang Murni Desa Marendal I dilakukan

³ Safruddin Kalo, *Analisis Hukum Penguasaan Tanah Bekas Hgu Oleh Petani Penggarap (Studi Penguasaan Tanah Bekas HGU PT. Perkebunan Nusantara II)*”. diakses melalui: <file:///C:/Users/ANDI/Downloads/20412-47857-1-PB.pdf>, tanggal 4 Oktober 2021, pukul 13.00 WIB

berdasarkan ijin dari pihak pemerintah melalui SKT dari camat dan penguasaan tersebut dilakukan atas kebutuhan hidup masyarakat yang tinggal di daerah marendal I kecamatan patumbak.

c. Perbedaan skripsi

Yang berbeda dalam skripsi penulis dengan skripsi Safruddin Kalo terdapat pada rumusan masalah dan kesimpulan, dimana penulis lebih membahas mengenai Faktor-faktor yang menjadi dasar masyarakat Desa Bulu Cina Kabupaten Deli Serdang dalam mengklaim kepemilikan hal atas tanah garapan tersebut sedangkan skripsi Safruddin Kalo lebih membahas mengenai Bagaimanakah status hukum tanah bekas HGU PTPN II.

2. **Universitas Medan Area (UMA), Medan, Wildiani, Tahun 2010** dengan judul skripsi yaitu “Analisis Hukum Tentang Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Transmigrasi”.⁴

a. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimanakah Peralihan atas Hak Milik Atas Tanah Bagi Para Transmigrasi?
- 2) Permasalahan Status Kepemilikan Hak atas Tanah Bagi ParaTransmigrasi?

⁴ Wildiani, Tahun 2010 “*Analisis Hukum Tentang Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Transmigrasi*”. Diakses Melalui: <https://media.neliti.com/media/publications/147053-ID-analisis-hukum-tentang-status-kepemilika.pdf>, tanggal 4 Oktober 2021, pukul 13.00 WIB.

b. Kesimpulan

- 1) Bagi peralihan hak milik bagi para transmigran yang meninggal dunia maka status hak milik atas tanah jatuh kepada ahli warisnya dan dengan pertimbangan usaha ekonomi, tidak dilakukan pemecahan luasan hak milik atas tanah menjadi lebih kecil, maka perlu di Laporkan di BPN Setempat, hal ini dilakukan agar di catat dalam pembaharuan Kepemilikan dengan melakukan registrasi Pendaftaran Tanah ulang.
- 2) Untuk dapat memenuhi kebutuhan tersebut, dalam pelaksanaan penyediaan tanah untuk transmigrasi adakalanya mengikutsertakan tanah-tanah milik rakyat/masyarakat. Hal inilah yang menimbulkan masalah baru dalam penetapan lokasi transmigrasi, Gubernur Kepala Daerah senantiasa mengacu kepada peraturan Perundangundangan yang berlaku serta dengan memperhatikan usul-usul Bupati, Walikota madya, Serta pendapat masyarakat.

c. Perbedaan Skripsi

Yang berbeda dalam penulisan skripsi penulis dengan skripsi wildiani yaitu terdapat pada rumusan masalah dan kesimpulannya, dimana skripsi wildiani lebih membahas mengenai

Transmigrasi yang berkaitan dengan Bagaimanakah Peralihan atas Hak Milik Atas Tanah Bagi Para Transmigrasi, sedangkan skripsi penulis lebih membahas mengenai Faktor-faktor yang menjadi dasar masyarakat Desa Bulu Cina Kabupaten Deli Serdang dalam mengklaim kepemilikan hal atas tanah garapan

3. **Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makasar**, Supardi tahun 2015, dengan judul skripsi yaitu Perlindungan Hukum Terhadap Hak Garap Masyarakat Atas “Tanah Koti” Di Danau Tempe (Kabupaten Wajo).⁵

a) Rumusan Masalah

- 1) Bagaimanakah masyarakat mendapatkan hak garap “tanah koti” secara bergilir di Danau Tempe ?
- 2) Bagaimanakah peranan pemerintah dalam mengatur pemanfaatan hak garap “tanah koti” secara bergilir di Danau Tempe ?

b) Kesimpulan

- 1) Pengaturan tanah koti yang terdapat disepanjang pesisir Danau Tempe Kabupaten Wajo secara umum diatur menurut hukum kebiasaan masyarakat yang bersifat kearifan lokal. Pemerintah hanya bertindak mengawasi dan memberikan toleransi terhadap masyarakat yang memanfaatkan tanah koti karena menganggap bahwa

pemanfaatan tanah kotu oleh masyarakat setempat masih berstatus pengelolaan tanah negara dan pengaturannya diserahkan kepada pemerintahan desa masing-masing dengan pembayaran retribusi kepada pemerintah.

- 2) Peran pemerintah dalam mengatur tanah kotu dianggap sangat minim karena tidak mengatur secara jelas dan terperinci dalam bentuk perundang-undangan maupun peraturan pemerintah. Tanah kotu hanya diatur dalam PERDA Kabupaten Wajo Nomor 9 Tahun 2013 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah dan PERDA Kabupaten Wajo No. 4 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Perikanan. Kedua Perda tersebut belum bisa dikatakan dapat mencakup aturan- aturan mengenai tanah kotu.

c) Perbedaan Skripsi

Yang berbeda dalam penulisan skripsi penulis dengan skripsi Supardi terdapat pada rumusan masalah dan kesimpulannya, yaitu penulisan skripsi penulis lebih membahas mengenai mengenai Faktor-faktor yang menjadi dasar masyarakat Desa Bulu Cina Kabupaten Deli Serdang dalam mengklaim kepemilikan hal atas tanah garapan sedangkan skripsi Supardi membahas mengenai peranan pemerintah dalam mengatur pemanfaat an hak garap “tanah kotu” secara bergilir di Danau Tempe.

F. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Keabsahaan

Menurut Kamus hukum Keabsahan dijelaskan dalam berbagai Bahasa antara lain adalah *convalesceren*, *convalescentie*, yang memiliki makna sama dengan *to validate, to legalize, to ratify to acknowledge* yaitu yang artinya mengesahkan. Dalam Undang-Undang No.30 Tahun 2014 pasal 1 ayat 12 “Legalisasi adalah pernyataan badan dan/atau pejabat pemerintahan mengenai keabsahan suatu salinan surat atau dokumen Administrasi Pemerintahan yang dinyatakan sesuai dengan aslinya’. Dari pasal ini dapat juga diberikan pengertian bahwa legalisasi merupakan sebuah pemutihan akan sesuatu, sehingga semula masuk kategori pelanggaran, karena dalam rangka kepentingan tertentu dinyatakan bukan lagi melanggar hukum tetapi dianggap legal.⁶

Keabsahan menurut Kamus hukum di atas keabsahan berarti sesuatu yang pasti. Pengertian keabsahan perlu dikutip dalam tulisan ini untuk melengkapi pengertian keabsahan hukum. Apabila diketahui pengertian keabsahan, maka akan mudah menghubungkan dengan pengertian keabsahan hukum yang menjadi salah satu kajian dalam tulisan ini.

2. Pengertian Pelepasan Hak Atas Tanah

Dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai Tata

Cara Pembebasan Tanah, yang ditentukan pengertian dari pembebasan tanah ialah “Melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak atau penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi”. Oleh karena itu pembebasan tanah juga disebut pelepasan hak atas tanah atau penyerahan hak atas tanah.⁷

Pelepasan hak atas tanah juga dapat diartikan dengan penyerahan hak atas tanah oleh pemilik atau pemegang hak atas tanah kepada pihak atau panitia pembebasan tanah yang memerlukan atau yang melakukan pembebasan tanah. Pada dasarnya, pelepasan hak atas tanah meliputi banyak aspek. Seperti, pelepasan hak atas tanah dalam rangka pembaharuan hak atau perubahan hak, pelepasan hak atas tanah dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan swasta maupun pelepasan hak atas tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal. Adapun pelepasan hak atas tanah dalam rangka perolehan tanah bagi orang maupun badan hukum yang hendak mendapatkan tanah dilakukan dengan pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah dengan orang yang melepaskan hak tersebut. Namun, pelepasan hak tersebut tidak secara otomatis menjadikan kedudukan si pemberi ganti kerugian kemudian menjadi pemegang hak atas tanah. Tanah yang dilepaskan tersebut akan menjadi tanah negara, dan kemudian diberikan kepada si pemberi ganti kerugian tersebut.⁸

Pelepasan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya, secara notariil atau di bawah tangan, yaitu dengan.⁹

- 1) Akta notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik);
- 2) Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat letak tanah yang bersangkutan;
- 3) Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat Menurut Sumarja, pengertian “tanah secara yuridis adalah permukaan bumi, termasuk bagian tubuh bumi serta ruang di atasnya, sampai batas tertentu yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah, sedangkan hak atas tanah adalah sebagian tertentu permukaan bumi, yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Hak atas tanah sebagai suatu hubungan hukum”.¹⁰

Syarif Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, PT.Gramedia, Jakarta, 2014, hal. 23.

⁸ Umar Said Sugiharto, Suratman, et Noorhudha Muchsin, *Hukum Pengadaan Tanah: Pengadaan Hak atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, Setara Press, Malang, 2016, hal 76.

⁹ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, Hal 82.

¹⁰ FX. Sumarja, *Problematika Kepemilikan Tanah Bagi Orang Asing*, (Indepth Publishing, Bandar Lampung: 2012, hal 14.

Menurut Sumardjono, “mengutip dari Penjelasan Umum Angka II (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang udara di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.¹¹

Menurut Limbong menyatakan bahwa “tanah dan lahan pada ranah akademis berbeda makna dalam penggunaannya bila dibandingkan pada ranah pemerintah ataupun diskusi sehari-hari. Kaum akademisi lebih cenderung memilih kata lahan apabila membahas permukaan bumi secara keruangan, sedangkan masyarakat awam lebih akrab dengan kata tanah”.¹²

3. Pengertian Ganti Rugi

Ganti rugi merupakan sebuah biaya yang diberikan oleh penerima hak kepada pihak yang melepaskan haknya, Undang-Undang No.2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya diundangkan dalam rangka menjadi dasar hukum untuk perolehan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum ada musyawarah antara pihak yang berhak atas ganti kerugian dan

Pelaksana Pengadaan Tanah (PPT), dengan mengikutsertakan instansi yang memerlukan tanah. Musyawarah dipimpin oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (PPT) atau pejabat yang ditunjuk, maksud diadakan musyawarah adalah untuk mempersepakati bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian.¹³ Selain untuk kepentingan Umum pelepasan hak dengan memberikan ganti kerugian atas hak tersebut juga dapat dilakukan untuk kepentingan perorangan guna untuk menguasai dan atau memanfaatkan tanah yang telah diberikan ganti rugi nya tersebut.

G. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini supaya dapat memberikan hasil yang bermanfaat maka penelitian ini dilakukan dengan penelitian yang bersifat deskriptif analisis. Deskripsi analisis maksudnya adalah penelitian yang bertujuan mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat. Jadi penelitian bersifat deskriptif analitis adalah suatu penelitian menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis hukum baik dalam bentuk teori maupun praktek dari hasil

¹¹ Dr.H.Irfan Ardiansyah S.H.,LLM.,Sp.N, Dr. Cucu Solihah, S.Ag., M.H ,*Nominee Arrangement Dalam Perspektif Kriminalisasi Hukum Pidana, Hukum Perdata, Hukum Islam,Notaris dan Asas Nasionalis*, Zahir Publishing, Yogyakarta, 2022, hal 128.

¹² Bernhard Limbong, *Politik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta 2014, hal 23.

¹³Dr.h. Suryanto, S.H., M.H., M.Kn *Hapusnya hak atas tanah akibat penitipan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum*, CV. Jakad Publishing Surabaya, 2020

¹⁴ Hukum Online, *Apakah atas Tanah Garapan Bisa diterbitkan SHM?*, diakses melalui <http://m.hukumonline.com/klinik/detail/lt522fd8dbd7ba3/apakah-atas-tanah-garapan-bisa-diterbitkan-shm>, pada Tanggal 4 Oktober 2021, Pukul 02.04 Wib.

penelitian. Deskriptif analisis adalah “menggambarkan sifat sesuatu yang berlangsung pada saat penelitian dilakukan dan memeriksa sebab-sebab dari suatu gejala tertentu”.¹⁹

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini akan disusun dengan menggunakan Jenis penelitian normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.²⁰ Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang mengkaji hukum sebagai norma. Dengan kata lain penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka dan data sekunder lainnya, yang berkaitan dengan obyek penelitian. Suatu penelitian hukum normatif, bermaksud meneliti masalah hukum tentang sengketa tanah dan ganti rugi.

3. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan data yang digunakan adalah penelitian pustaka (*Library Research*), yaitu metode kepustakaan digunakan ketika calon peneliti mencari jawaban rumusan masalah pada sumber bacaan (referensi), seperti literatur buku, majalah, jurnal, internet dan sumber lainnya.

¹⁹ Prof.Dr.H.Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* Sinar Grafika,Jakarta, 2021, hal. `10

4. Jenis Data

Dalam penelitian ini menggunakan data sekunder. Data sekunder diperoleh dari dokumen-dokumen dan data yang berkaitan dengan objek penelitian untuk menambah kebenaran penelitian. Data sekunder terdiri dari, yaitu :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara umum (perundang-undangan) atau mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak berkepentingan.²¹ Bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan antara lain:
 - 1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer berupa buku ilmu hukum, jurnal hukum, laporan hukum, dan media cetak atau elektronik.

²⁰ Prof. Dr. I Made Pasek Diantha, S.H., M.S, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Prenada Media Grub, Jakarta, 2017, hal. ` 152.

²¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta 2014, hal 84

- c. Bahan hukum tersier, Selain menggunakan bahan hukum primer dan hukum sekunder, penelitian ini juga akan menggunakan bahan hukum tertier. Bahan hukum tertier merupakan bahan hukum yang digunakan sebagai pelengkap dalam melakukan analisa terhadap suatu permasalahan. Bahan hukum tertier yang digunakan dalam penelitian ini antara lain Kamus Besar Bahasa Indonesia, artikel-artikel hukum yang terkait dengan penelitian.

5. Analisis Data

Pada penelitian ini bahan hukum yang telah dikumpulkan akan diolah secara sistematis dengan melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis. Bahan hukum yang telah diolah secara sistematis tersebut selanjutnya dianalisis secara deskriptif evaluatif, artinya memaparkan, menafsirkan, menjelaskan, menilai dan menganalisa asas, norma atau kaidah-kaidah, untuk menemukan konsep-konsep hukum yang dapat dipergunakan dalam mengkaji masalah yang diteliti.

H. Sistematika Penulisan

BAB I Pendahuluan terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisa

BAB II Keabsahaan Pelepasan Hak Dan Ganti Rugi Tanah Berdasarkan Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Pengadilan Tinggi

Medan No.355/PDT/2017/PT MDN, terdiri dari Pengertian Pelepasan Hak dan Ganti Rugi, Tujuan dan Manfaat Pelepasan Hak dan Ganti Rugi, Akibat Hukum Pelepasan Hak dan Ganti Rugi dan Keabsahan Pelepasan Hak dan Ganti Rugi Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN

BAB III Akibat Hukum Kepemilikan Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN, terdiri dari Faktor-Penyebab Terjadinya Kepemilikan Atas Tanah, Bentuk-bentuk Alas Hak Tanah dan Akibat Hukum Kepemilikan Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN.

BAB IV Analisa Terhadap Sengketa Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN Telah Memberikan Kepastian Hukum Bagi Pemiliknya terdiri dari Posisi Kasus, Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN, Analisis Hukum Perkara Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/PT MDN dan Penyelesaian Perkara Sengketa Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN.

BAB V Penutup, terdiri dari Kesimpulan dan Saran

BAB II

**KEABSAHAAN PELEPASAN HAK DAN GANTI RUGI
TANAH DI JL. SEMPURNA NO.159 DESA SAMBIREJO
TIMUR DUSUN I KECAMATAN PERCUT SEI TUAN
KABUPATEN DELI SERDANG (Studi Putusan Pengadilan
Tinggi Medan No. 355/PDT/2017/PT MDN)**

A. Pengertian Pelepasan Hak dan Ganti Rugi

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang hak atas sebagian permukaan bumi yang berbatas (sesuai dengan batasan perolehan Hak nya) untuk dipergunakan atau diambil manfaat nya dari tanah tersebut.

Sebelum membahas tentang pengertian pelepasan hak disini penulis lebih dahulu memberikan penjabaran tentang “penguasaan” atas hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Ada penguasaan yuridis, yang biar pun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, misalnya seseorang yang memiliki tanah tidak menggunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain, dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dilakukan penyewa tanah.²²

Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari

pihak yang berhak kepada negara melalui lembaga pertanahan, Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 pasal 1 ayat 6 penyerahan hak atas tanah merupakan kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan atau menerima ganti rugi atas dasar musyawarah atau sesuai kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya. Mengenai tanah-tanah yang dilepaskan haknya dan mendapat ganti rugi adalah tanah-tanah yang telah mempunyai suatu hak berdasarkan undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (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. Dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, yang ditentukan pengertian dari pembebasan tanah ialah “Melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak atau penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi”. Oleh karena itu pembebasan tanah juga disebut pelepasan hak atas tanah atau penyerahan hak atas tanah.²³

Di Indonesia terdapat pula Hak Pengelolaan (HPL) yang mana hak bukan merupakan tanah negara, karena tanah negara bukan lah hak (*right and property*) tetapi wewenang. Pada Hak Pengelolaan terdapat subjek hak seperti instansi pemerintahan dan BUMN/D. Selain itu, pada Hak Pengelolaan juga terdapat Hak keperdataan karena Hak Pengelolaan oleh

²² DR.Urip Santoso, S.H.,M.H, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2017, hal 75

²³ Syarif Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, PT. Gramedia, Jakarta,2016 hal. 23.

pemegang hak dapat diberikan sesuatu hak (hak milik, hak guna bangunan, hak pakai) kepada pihak ketiga dengan perjanjian. ²⁴

Pelepasan hak atas tanah juga dapat diartikan dengan penyerahan hak atas tanah oleh pemilik atau pemegang hak atas tanah kepada pihak atau panitia pembebasan tanah yang memerlukan atau yang melakukan pembebasan tanah. Pada dasarnya, pelepasan hak atas tanah meliputi banyak aspek. Seperti, pelepasan hak atas tanah dalam rangka pembaharuan hak atau perubahan hak, pelepasan hak atas tanah dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan swasta maupun pelepasan hak atas tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal. Adapun pelepasan hak atas tanah dalam rangka perolehan tanah bagi orang maupun badan hukum yang hendak mendapatkan tanah dilakukan dengan pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah dengan orang yang melepaskan hak tersebut. Namun, pelepasan hak tersebut tidak secara otomatis menjadikan kedudukan si pemberi ganti kerugian kemudian menjadi pemegang hak atas tanah. Tanah yang dilepaskan tersebut akan menjadi tanah negara, dan kemudian diberikan kepada si pemberi ganti kerugian tersebut.²⁵

²⁴Dr .Julius Sembiring S.H MPA , Pengertian, Pengaturan, dan Permasalahan Tanah Negara, Prenadamedia Grub , Jakartahal 17

²⁵ Umar Said Sugiharto, Suratman, et Noorhudha Muchsin, *Hukum Pengadaan Tanah: Pengadaan*

Hak atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi, Setara Press, Malang, 2016, hal 76.

Pelepasan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya, secara notariil atau di bawah tangan, yaitu dengan.

- 1) Akta notaris yang menyatakan bahwa pemegang yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik);
- 2) Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Camat letak tanah yang bersangkutan;
- 3) Surat keterangan dari pemegang hak bahwa pemegang hak yang bersangkutan melepaskan hak atas tanah (dalam hal ini Hak Milik) yang dibuat di depan dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat
- 4) Pengertian “tanah secara yuridis adalah permukaan bumi, termasuk bagian tubuh bumi serta ruang di atasnya, sampai batas tertentu yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah, sedangkan hak atas tanah adalah sebagian tertentu permukaan bumi, yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Hak atas tanah sebagai suatu hubungan hukum”. Menurut Sumardjono, “mengutip dari Penjelasan Umum Angka II (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria,

didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang udara di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.²⁶

- 5) Menurut Limbong menyatakan bahwa “tanah dan lahan pada ranah akademis berbeda makna dalam penggunaannya bila dibandingkan pada ranah pemerintah ataupun diskusi sehari-hari. Kaum akademisi lebih cenderung memilih kata lahan apabila membahas permukaan bumi secara keruangan, sedangkan masyarakat awam lebih akrab dengan kata tanah”.²⁷

Ganti rugi dalam konsep hukum perdata dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum. Setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian. Perbuatan melawan hukum merupakan pelanggaran terhadap hak orang lain yang konsekuensinya harus ditanggung dan diadili secara hukum, Pasal 1365 KUHP menjelaskan, setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan

²⁶ <https://www.rumah.com/panduan-properti/surat-pelepasan-hak-37642> diakses pada 4 maret 2023 pukul 17:13

²⁷ Rony Andre Cristian Naldo, Junjungan Moses Siallagan, Berto Tumpal Harianja, *Penerapan Pertanggung Jawaban Mutlak Sebab Perbuatan Melawan Hukum*

Mengakibatkan Kerugian Lingkungan Hidup, PT.Nas Media Indonesia, 2022 hal 40

kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian. Dalam pasal 1365 KUHP juga memberikan kemungkinan beberapa jenis penuntutan antara lain :

- a. Ganti kerugian atas kerugian dalam bentuk uang
- b. Ganti kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian keadaan pada keadaan semula
- c. Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum
- d. Larangan untuk melakukan suatu perbuatan
- e. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum
- f. Pengumuman dari pada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki

Penentuan Ganti Kerugian berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum menunjukkan berbagai segi persamaan dengan penentuan ganti rugi berdasarkan Wanprestasi, akan tetapi juga ada perbedaannya dalam berbagai hal. Berdasarkan KUHPerdato tidak ada pengaturan mengenai ganti kerugian yang harus dibayar akibat PMH, sedangkan mengenai ganti kerugian yang harus dibayar akibat wanprestasi telah ditentukan pada pasal 1243 KUH Perdata. Untuk penentuan sebab ganti kerugian sebab wanprestasi , yang dalam praktek besarnya ganti kerugian tergantung pada kebijakan Hakim sesuai dengan keadilan dan kepatutan.²⁸

Dalam hukum perdata dikenal dua (2) jenis ganti rugi, yaitu ganti

rugi umum dan ganti rugi khusus. Yang dimaksud ganti rugi umum adalah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus seperti wanprestasi, kontrak, maupun kasus yang berkaitan dengan perikatan termasuk karena perbuatan melawan hukum. Ganti rugi khusus merupakan ganti rugi yang terbit karena perikatan perikatan tertentu dalam hubungan dengan ganti rugi yang terbit dari suatu perbuatan melawan hukum. Dalam KUHP menyebutkan pemberian ganti rugi diberikan terhadap hal-hal berikut :

- a. Pasal 1365, ganti rugi untuk semua perbuatan melawan hukum
- b. Pasal 1366 dan 1367, ganti rugi untuk perbuatan yang dilakukan oleh orang lain
- c. Pasal 1368, ganti rugi untuk pemilik binatang
- d. Pasal 1369, ganti rugi untuk pemilik gedung yang ambruk
- e. Pasal 1370, ganti rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh
- f. Pasal 1371, ganti rugi karena telah luka atau cacat anggota badan
- g. Pasal 1380, ganti rugi karena tindakan penghinaan.

B. Tujuan dan Manfaat Pelepasan Hak dan Ganti Rugi

Tujuan dari pelepasan Hak adalah untuk membebaskan hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum sehingga dapat digunakan oleh pihak lain yang memerlukan tanah tersebut. Sedangkan manfaat dari pelepasan hak adalah untuk mempercepat proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum,serta memberikan ganti rugi yang adil bagi pemilik tanah yang melepaskan haknya.

Dalam hal Tujuan dan manfaat pelepasan hak dan ganti rugi tentu tidak terlepas dari pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 atau disingkat UUD 1945 yang menyebutkan “ Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dasar ini menunjukkan adanya ketentuan tentang bagaimana negara berbuat atau bertindak (*handelingen*), berpikir (*denken*), dan berkehendak (*willen*) pada bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.²⁹

Dalam Pasal 1 angka 2 UU No.2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menyatakan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah. Objek pengadaan tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan dan tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa, pengadaan tanah adalah kegiatan pelepasan hak atas tanah dengan memberikan ganti rugi yang pemanfaatannya untuk kepentingan umum.³⁰

²⁸<https://jurnal.fisipolupgripk.ac.id/indexd.phd/jsp/article/view/31> diakses pada 4 maret 2023 pukul 17:20

²⁹Titahelu, Ronald Z, *Penetapan Asas Asas Hukum dalam Penggunaan Tanah untuk Sebesar-besar Kemakmuran Rakyat (suatu kajian filsafati dan teoritik tentang pengaturan dan penggunaan tanah di indonesia*, Deepublish, Yogyakarta 2016 hal.2

³⁰Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum di dalam*

*Pengadaan Tanah untuk Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta 2019
hal.414*

Dari uraian tersebut diatas penulis menarik sebuah kesimpulan mengenai tujuan dan manfaat pelepasan hak dan ganti rugi yaitu :

1. Untuk kemakmuran rakyat yang mana pelepasan hak dari pihak yang menguasai dan memiliki hak tersebut ditujukan untuk kemakmuran rakyat dan dapat dirasakan manfaatnya oleh rakyat dengan memberikan ganti kerugian oleh pihak yang mengambil hak tersebut kepada pihak yang telah melepaskan hak yang ia kuasai atau ia miliki.
2. Untuk kepentingan umum seperti pembangunan sarana prasarana, fasilitas umum dan atau infrastruktur yang manfaat atau kegunaannya dapat dirasakan oleh masyarakat, seperti pembangunan jalan, sekolah, rumah sakit, dan lain sebagainya. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 18 UUPA menyebutkan “untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dalam Undang-Undang”.
3. Bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan bagi masyarakat.
4. Untuk memberikan keadilan karena dalam prosesnya pelepasan hak tidak terlepas dari pemberian ganti kerugian kepada pihak

yang melepaskan hak atas hak yang ia kuasai atau miliki , yang mana pemberian ganti kerugian tersebut ditujukan agar pihak yang melepaskan haknya mendapatkan suatu pengganti atas hak yang ia lepaskan secara adil dan juga layak.

5. Pelepasan hak juga Sebagai alas untuk pengajuan permohonan peralihan atau perubahan hak terhadap objek dari hak tersebut (tanah).
6. Pelepasan hak dan ganti rugi juga bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap objek hak yang dilepaskan , agar selanjutnya dapat diambil manfaatnya tanpa melanggar peraturan yang berlaku.

C. Keabsahan Pelepasan Hak dan Ganti Rugi Tanah Garapan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.537.K/Pdt/2011

Pada dasarnya pelepasan tanah meliputi beberapa aspek seperti dalam rangka pembaharuan hak atau perubahan hak, pelepasan hak untuk kepentingan umum, pelepasan hak untuk kepentingan swasta, maupun pelepasan hak dalam rangka penanaman modal.

Adapun pelepasan hak dalam rangka perolehan tanah bagi orang dan atau badan hukum yang hendak mendapatkan tanah dilakukan dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah dengan orang atau badan hukum yang melepaskan hak atas tanah tersebut, akan tetapi pelepasan hak tersebut tidak secara otomatis menjadikan kedudukan si pemberi ganti kerugian tersebut menjadi pemegang hak atas tanah, melainkan tanah

tersebut akan menjadi tanah negara lalu kemudian oleh negara diberikan kepada si pemberi ganti kerugian tersebut.

Dalam prakteknya setiap aspek pelepasan hak atas tanah yang tersebut diatas memiliki bentuk (*form*) Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah (SPPHT) dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.

Apabila dilihat dalam kehidupan masyarakat pada saat ini masih saja ditemukan surat-surat tanah yang dibuat oleh camat maupun oleh lurah atau kepala desa , yang mana pembuatan surat oleh camat maupun lurah atau kepala desa tersebut dimaksudkan untuk menciptakan bukti tertulis dari tanah-tanah yang mereka kuasai, tanpa melalui prosedur sebagaimana yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tanah-tanah tersebut ada yang belum dikonversi atau tanah-tanah negara yang telah diduduki oleh rakyat, baik dengan sengaja ataupun diatur oleh lurah atau kepala desa ataupun oleh camat, seolah-olah tanah tersebut telah merupakan hak seseorang ataupun termasuk kategori hak adat.

Dalam pelepasan hak atas tanah telah tersedia prosedur yang telah ditetapkan oleh Kantor Camat Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang yang harus dilalui setiap pemohon, dan dalam pelaksanaannya pembuatan surat pelepasan hak atas tanah dari pihak Kantor Camat Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang akan selalu berusaha memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya sesuai dengan standart operasional pelayanan agar prosedur dapat berjalan dengan mudah dan lancar. Tetapi dalam pelaksanaannya masyarakat selaku pemohon merasa kesulitan dengan prosedur yang telah

ditetapkan oleh pihak Kantor Camat Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang.

Sebagian masyarakat masih banyak yang merasa bahwa prosedur yang harus dilalui terlalu banyak dan rumit untuk dimengerti ataupun diingat terlebih jika dihadapi oleh masyarakat awam atau berpengetahuan rendah, hal ini akan berdampak buruk bagi citra Kantor Camat Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang karena masyarakat beranggapan bahwa sebenarnya pihak Kantor Camat Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang sengaja mempersulit dan mengambil keuntungan dari ketidakpahaman masyarakat dalam pengurusan tanah dan yang lebih parah lagi jika ada sebagian oknum dari pihak tertentu yang ingin menawarkan jasa pemrosesan pengurusan tanah dengan lebih cepat tetapi dengan imbalan yang tentu tidak sedikit. Seharusnya dari pihak Kantor Camat Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang dapat lebih menyederhanakan lagi dalam prosedur pengurusan pelepasan hak atas tanah sehingga masyarakat tidak mengalami kesulitan dalam pengurusan kepemilikan hak atas tanah.

Perihal keabsahan pelepasan hak dan ganti kerugian tanah berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN, dimana dalam gugatan penggugat yang menyatakan mengenai surat penyerahan penguasaan atas tanah dengan cara ganti rugi yang di agendakan di kantor camat percut sei tuan tertanggal 29 April 2011 No: 592:/1662, yang diketahui oleh : Darwin Zein, ST. Sos. Selaku Camat Percut Sei Tuan, bertalian dengan surat penyerahan dan pelepasan penguasaan atas sebidang

tanah dengan cara ganti rugi, Tertanggal 26 November 2010 yang diketahui oleh : Joko Susilo, Amd Bertalian dengan surat penyerahan dan pelepasan penguasaan atas sebidang tanah dengan cara ganti rugi, Tertanggal 1 Juli 2002 yang diketahui oleh : Drs. Nasib Solichin selaku Kepala Desa Sambirejo Timur bertalian dengan surat keterangan Tanah No. 27724/A/IV/19 tertanggal 15 Desember 1973 yang dikeluarkan oleh : Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang u.b Bupati D/P E.S Marpaung. Dan berdasarkan Akte Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak atas Tanah No. 06 Tertanggal 05 Juli 2012 yang dibuat dihadapan turut tergugat yang sekarang menjadi turut terbanding yang mana dalam Akte tersebut tertuang jual beli tanah berikut 1 (Satu) Unit Bangunan rumah tempat tinggal permanen yang terletak di jl. Sempurna No.159 Desa Sambirejo Timur Dusun I Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang dengan batas-batas :

- Sebelah utara berbatas dengan tanah Mariojo Seluas 25 M²
 - Sebelah timur berbatas dengan tanah Amidar seluas 53 M²
 - Sebelah selatan berbatas dengan jalan sempurna/sofyan seluas 14,5 M²/10 M²
 - Sebelah barat berbatas dengan tanah gang/sofyan seluas 13 M²/40 M².
- dilakukan dan diterima dengan harga sebesar Rp 248.000.000 juta:, (Dua Ratus Empat Puluh Delapat Juta Rupiah), serta didalam Akte ini Tertuang beberapa pasal diantaranya: 1. “ mulai hari ini apa yang dijual dan di serahkan dengan akte ini menjadi kepunyaan pembeli (Penggugat) dan

mulai hari ini pula pembeli (Penggugat) berhak untuk menjalankan Hak-Haknya atas apa yang dibelinya berdasarkan Akte ini". 2 "apa yang dijual dan apa yang diserahkan dengan Akte ini, mulai hari ini pindah kepada pembeli (Penggugat) dan Pembeli (Penggugat) menerimanya menurut keadaan sebagai mana pembeli (penggugat) mendapatkannya pada waktu itu dengan membebaskan Penjual (Tergugat I, II) dari segala tuntutan mengenai cacat atau kerusakannya yang terlihat atau yang tidak terlihat"; 3" menyatakan "Penjual (Tergugat I, II) menjamin pembeli (Penggugat) Tentang benar Adanya Hak Penjual atas Bangunan Rumah Berikut Tanah tersebut dan tidak ada suatu perkara, Sitaan atau bukan beban tanggungan hutang berupa apapun juga atas bangunan tanah tersebut., bahwa tentang apa yang dijual dan diserahkan dengan Akte ini baik sekarang maupun kemudian hari Pembeli (Penggugat) tidak akan mendapat gangguan/Gugatan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai Hak terlebih dahulu atau turut mempunyai Hak atas apa yang di jual dan diserahkan dengan Akte ini, dan karenanya Pembeli (Penggugat) dibebaskan oleh penjual (Tergugat I, II) dari segala tuntutan dari pihak lain mengenai Hal-Hal ataupun Hak-Hak tersebut, sedangkan pembeli dengan ini menyatakan telah mengetahui benar secara pasti tentang status kepemilikan tanah tersebut. Sesuai dengan akte ini Tergugat I, II menyerahkan objek perkara yaitu tanah seluas $\pm 905 \text{ M}^2$ (Sembilan Ratus Lima Meter Persegi) kepada Penggugat selaku Pembeli, namun pada kenyataannya ternyata Tergugat I, II tidak berkenan mengosongkan dan menyerahkan dengan baik objek perkara kepada

penggugat, kemudian Penggugat telah berulang kali menegur secara lisan Tergugat I, II agar supaya dapat mengosongkan dan menyerahkan objek perkara tersebut, Bahkan Penggugat Juga telah memberikan kuasa kepada kantor advokat Saudin Sinaga, S.H dan Rekan guna untuk turut menegur Tergugat I, II melalui undangan yang diberikan oleh Kuasa Hukum dari Penggugat kepada Tergugat I, II dengan suratnya Tertanggal 8 November 2013 No.1209994/SS/XI/2013 agar hadir di kantornya pada Hari Rabu, 13 November 2013 akan tetapi Tergugat I, II tidak hadir menemui undangan tersebut. Dan oleh karena itu penggugat melalui kuasanya menjatuhkan undangan kedua dengan suratnya Tertanggal 13 November 2013 No. 1209995/SS/XI/2013 akan tetapi Tergugat I, II tidak juga mengindahkannya dan bahkan sampai saat ini tergugat I, II masih tetap menempati objek perkara meskipun terhadapnya Penggugat telah berulang- ulang menegurnya baik secara lisan maupun tulisan, akan tetapi tidak kunjung di indahkan.

Bahwa Tergugat I, II yang sekarang menjadi pembeding menyatakan bahwa keduanya adalah pemilik yang Sah atas sebidang tanah seluas 905 M² yang di atasnya berdiri sebuah bangunan permanen dengan batas batas :

- Sebelah utara berbatas dengan tanah Mariojo Seluas 25 M²
- Sebelah timur berbatas dengan tanah Amidar seluas 53 M²
- Sebelah selatan berbatas dengan jalan sempurna/sofyan seluas 14,5 M²/10 M²
- Sebelah barat berbatas dengan tanah gang/sofyan seluas 13 M²/40

M². Diperolehnya berdasarkan SURAT PENGUASAAN ATAS TANAH DENGAN CARA GANTI RUGI, di agendakan di Kantor Camat Percut Sei Tuan, tertanggal 29 April 2011 Nomor : 592.2/1662, yang diketahui oleh : DARWIN ZEIN, S.sos, selaku Camat Percut Sei Tuan, bertalian dengan SURAT PENYERAHAN DAN PELEPASAN PENGUASAAN ATAS SEBIDANG TANAH DENGAN CARA GANTI RUGI, tertanggal 26 november 2010 yang diketahui oleh : Joko Susilo, Amd bertalian dengan SURAT PENYERAHAN DAN PELEPASAN PENGUASAAN ATAS SEBIDANG TANAH DENGAN CARA GANTI RUGI, tertanggal 01 Juli 2002 yang diketahui oleh : Drs. Nasib Solichin selaku Kepala Desa Sambirejo Timur bertalian dengan SURAT KETERANGAN TANAH No. 27724/A/IV/19 tertanggal 15 desember 1973 yang dikeluarkan oleh : Bupati Deli Serdang, dan hingga saat ini tanah tersebut tidak pernah dijual, dipindah tangankan dan dialihkan oleh Tergugat I, dan II kepada siapapun terutama penggugat. Bahwa pada bulan mei 2011 Tergugat I, dan II mengajukan pinjaman uang kepada Penggugat melalui perantara Elli Sinaga guna untuk modal usaha, lalu Penggugat menyetujui pinjaman tersebut di depan Turut Tergugat (yang sekarang menjadi Turut Terbanding) dengan memberikan pinjaman sejumlah Rp.50.000.000; (lima puluh juta rupiah) dengan bunga 6% (enam persen) setiap bulannya dalam jangka waktu enam bulan akan tetapi Turut Tergugat tidak membuat akta perjanjian hutang piutang dengan jaminan surat tanah berupa SK camat No. 592.2/1162 tanggal 29 april 2011, dan setelah berjalan 3 bulan penggugat kembali

menawarkan pinjaman hutang kepada Tergugat I sebesar RP. 35.000.000;(tiga puluh lima juta rupiah) dengan bunga 4%(empat persen) akan tetapi Tergugat I menolaknya. Lalu pada bulan Juni 2012 penggugat kembali menawarkan hutang kepada Tergugat I dan diterima oleh Tergugat I sebesar RP. 35.000.000; (tiga puluh lima juta rupiah) dengan bunga 4%(empat persen) perjanjian dilakukan dengan cara menandatangani diatas kertas berupa buku pinjaman milik penggugat dirumah kediaman penggugat di jalan Pertiwi No.51 Kelurahan Bantan Kecamatan Medan Tembung Kota Medan. Bahwa setelah pembereian hutang tahap III Penggugat kemudian menyuruh Tergugat I dan II untuk membuat pengakuan hutang dengan menandatangani sebuah kwitansi yang pada saat itu masih di tulis jumlah uang sebesar Rp 248.000.000 (Dua Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah), maka bapak (Tergugat I) dan ibu (Tergugat II) Tanda Tangani saja Kwitansi ini Biar cepat, setelah dilaksanakan penandatanganan kwitansi kemudian Penggugat menyerahkan uang pinjaman tahap III sebesar Rp 35.000.000.00 (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah), akan tetapi Penggugat di atas kwitansi hutang Tergugat I dan II diberi materai Rp 6000. Sebenarnya hutang Tergugat I sebesar Rp 120.000.000.00 (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat dengan cara bertahap dengan perincian Tahap I Rp 50.000.000.00 (Lima Puluh Juta Rupiah) dengan bunga 6 %, tahap II Rp 35.000.000.00 (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah), Tahap III Rp 35.000.000.00 (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) bunga 4 %, kwitansi yang di tandatangani tergugat I dan II berjumlah Rp 248.000.000.00 (Dua Ratus Empat Puluh

Delapan Juta Rupiah) di hitung dengan bunga pinjaman di kantor turut Tergugat. Dan pada bulan maret 2014 Penggugat mendatangi rumah Tergugat I dan II yang pada saat itu Penggugat menyuruh Tergugat I dan II untuk menjual Objek Perkara dan apabila nantinya terjual dan hasil penjualan tersebut Penggugat I menyuruh Tergugat I untuk menyerahkan kepada penggugat sebesar Rp 400.000.000.00 (Empat Ratus Juta Rupiah), kemudian penggugat berulang kali mendatangi rumah Tergugat bahkan Penggugat sempat membuat pengumuman bahwa rumah Tergugat I dan II di jual dan menyuruh Tergugat I untuk membuat pengumuman rumah di jual di depan objek perkara, namun Tergugat I menolak Permintaan / Suruhan dari Penggugat. Tergugat I sangat terkejut ketika Penggugat menyatakan bahwa objek perkara telah Tergugat I dan II jual kepada Penggugat dan menunjukkan kwitansi yang telah di Tandatangani Tergugat I, II yang pada saat penandatanganan hanya di tulis jumlah hutang saja dan pada saat itu telah bertuliskan pembelian sebidang tanah beserta rumah yang terletak di Jl. Sempurna No. 159 desa Samberejo Kecamatan Percut Sei tuan kabupaten Deli Serdang (SK.camat No.592:/1162 tanggal 29 April 2011) dan Fotocopy dari Akte jual beli bangunan dan pelepasan Hak atas tanah No. 06 Tertanggal 05 Juli 2012 yang di buat oleh turut Tergugat pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat telah membeli objek perkara dari Tergugat I dan II.

Berdasarkan uraian di atas Keabsahan Dan Pelepasan Hak Dan Ganti Rugi Atas Tanah Putusan Pengadilan Tinggi Medan

No.355/PDT/2017/PT MDN, telah sesuai dengan Prosedur dan peralihan Hak atas tanah dengan ganti rugi yang mana dalam gugatannya, Penggugat yang sekarang disebut Terbanding mampu membuktikan Dalil Gugatannya melalui Bukti Akte Jual Beli No. 6 Tertanggal 05 Juli 2012 yang di buat dihadapan turut Tergugat yang sekang menjadi turut Terbanding. Sedangkan tergugat I dan II yang sekarang disebut sebagai Pembanding I, II tidak mampu membuktikan dalil kebenaran atas jawaban yang di sampaikan di depan persidangan dan tidak mampu menunjukkan bukti-bukti yang kuat guna untuk menguatkan jawaban serta meyakinkan hakim atas jawaban yang tergugat I, II (sekarang pembanding I, II) sampaikan di hadapan Majelis Hakim.

BAB III
AKIBAT HUKUM KEPEMILIKAN TANAH DENGAN GANTI RUGI
BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN TINGGI MEDAN
NO. 355/PDT/2017/PT MDN

A. Kepemilikan Atas Tanah

Pengertian agraria menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang ketentuan Pokok-Pokok Agraria (UUPA) memiliki arti yang sangat luas, meliputi: bumi, air, kekayaan alam, ruang angkasa.³⁶ Dalam UUPA di kenal beberapa Hak atas tanah diantaranya Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Hak Milik merupakan hak terkuat dan terpenuhyang dapat di punyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 UUPA, peralihan Hak milik berdasarkan pasal 20 ayat (2) menentukan bahwa Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, Kata beralih disini dapat diartikan bahwasannya Hak Milik dapat beralih kepada pihak lain dikarenakan terjadinya peristiwa hukum yaitu meninggalnya pemegang Hak maka Hak beralih kepada Ahli warisnya. Kata Dialihkan dapat diartikan bahwasannya Hak Milik dapat Dialihkan kepda Pihak Lain karena terjadinya peristiwa hukum seperti, Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, inbreng kepada Pihak Lain.

Menurut Kitap Undang-Undang Hukum Perdata Jual Beli adalah suatu perjanjian, Dengan mana Pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan Pihak yang lain untuk membayar

harga yang telah di janjikan (Pasal 1457 KUHPerdara), Penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah di jual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli (Pasal 1475 KUHPerdara).

B. Bentuk – Bentuk Alas Hak Milik Atas Tanah

1. Melalui Pewarisan atau Turun Temurun dari Pemegang Hak sebelumnya yang mengalami peristiwa Hukum yaitu Meninggal Dunia maka penguasaan atas Hak Tersebut akan beralih kepada Ahli Warisnya yang mana kemudian Ahli Waris wajib mendaftarkan kembali tanah tersebut di karenakan adanya peralihan Hak.
2. Berdasarkan pasal 22 UUPA yang menyatakan terjadinya Hak Milik menurut Hukum Adat di atur dengan Peraturan Pemerintah selain itu juga dapat terjadi karena penetapan pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang di tetapkan dengan Peraturan Pemerintah yang di proses melalui mekanisme pemberian Hak atas tanah.
3. Jual Beli menurut Hukum Adat bersifat contant atau Tunai, Pembayaran Harga atau Haknya dilakukan pada saat bersamaan, dan dilakukan di hadapan atau di muka Kepala Adat (Desa), dengan ini proses Jual beli menjadi terang. Adapun syarat-syarat Jual Beli menurut Hukum Adat ada 3 yaitu : Tunai, Rill (Kehendak yang di ucapkan harus diikuti oleh perbuatan nyata), Terang.
4. Dalam perspektif teknik administratif, kebijakan yang mengatur kedudukan dan kekuatan hukum alas Hak (Rechtsitel) seperti : girik (bukti pembayaran pajak), letter C/D (Buku register Pertanahan yang

ada pada Kantor Desa), petok (surat yang menunjukkan alas Hak atas tanah), Surat Keterangan Tanah (SKT) lurah/kepala desa sebagai mana di atur dalam PP No.24/1997 dan kini di atur dalam PP No. 18/2021 menjadi titik sentral yang rawan kejahatan dikarenakan surat-surat tanah tersebut adalah embrionya sertifikat atas tanah, kekuatan hukum surat-surat tanah tersebut menjadi penentu awal terjadinya kepemilikan atas tanah.

C. Akibat Hukum Kepemilikan Tanah Dengan Ganti Rugi Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 355/PDT/2017/PT MDN

Pengaturan tentang tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA (Undang Undang Pokok Agraria). Yang memuat tentang berbagai Hak penguasaan Atas tanah, yang kerap kali menimbulkan perselisihan antar masyarakat terkait atas Hak tersebut, salah satu contoh kasus yang terjadi di Jl. Sempurna No.159 Desa Samberejo Timur Dusun I kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang sebagai mana putusan Pengadilan Tinggi Medan No 355/PDT/2017/PT MDN. Sengketa antara Ngadino yang semula disebut sebagai Tergugat I sekarang (Pembanding I), Sumarni yang semula disebut sebagai Tergugat II sekarang (Pembanding II) melawan Kadiman Sinaga yang semula disebut sebagai Penggugat sekarang menjadi (Terbanding), Elly Rouzalia S.H yang semula disebut Turut Tergugat sekarang menjadi (Turut Terbanding).

Berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi medan No.355/PDT/2017/PT MDN yang membaca surat-surat bersangkutan bahwa

dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang pembanding yang dahulu sebagai Tenggugat telah Menyampaikan jawaban atas gugatan yang disampaikan Terbanding yang dahulu sebagai penggugat di muka Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, pada pokoknya atas dalil-dalil :

- 1) Bahwa tergugat I dan II menolak semua dalil-dalil Penggugat kecuali yang di akui secara tegas dalam jawaban ini
- 2) Bahwa Tergugat I dan Tergugat II Menguasai dan Mengusahai Sebidang Tanah seluas $\pm 905 \text{ M}^2$ berikut satu unit bangunan rumah tempat tinggal permanen yang berdiri diatasnya, terletak di Provinsi Sumatera Utara Kabupaten Deli Serdang Kecamatan Percut Sei Tuan Desa Samberejo Timur Jl. Sempurna No.159, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara Berbatas dengan Tanah Mariojo $\pm 25 \text{ M}$
 - Sebelah Timur Berbatas dengan Tanah Amidar $\pm 53 \text{ M}$
 - Sebelah Selatan Berbatas dengan Jalan Sempurna/ sofyan $\pm 14,5 \text{ M} / 10 \text{ M}$
 - Sebelah Barat Berbatas dengan Tanah Gang/ sofyan $\pm 13 \text{ M} / 40 \text{ M}$
- 3) Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah Pemilik tanah yang Sah Sebidang tanah berikut Satu Unit Bangunan Rumah, Tempat Tinggal Permanen sebagai mana tersebut di atas yang di perolehnya berdasarkan SURAT PENGUASAAN ATAS TANAH DENGAN CARA GANTI RUGI, Diagendakan

tersebut di kantor Camat Percut Sei Tuan, Tertanggal 29 April 2011 No:592:/1662, yang diketahui oleh : Darwin Zein S.Sos, Selaku Camat Percut Sei Tuan, Pertalian dengan Surat Penyerahan dan Pelepasan Penguasaan Atas Sebidang Tanah dengan Cara Ganti Rugi, Tertanggal 26 November 2010 yang diketahui oleh : Joko Susilo, Amd Bertalian dengan Surat Penyerahan dan Pelepasan Atas Sebidang tanah dengan cara Ganti Rugi, Tertanggal 1 Juli 2002 yang Diketahui Oleh Drs. Nasib Solichin Selaku Kepala Desa Sambirejo Timur Pertalian dengan Surat Keterangan Tanah No.27724/A/IV/19 Tertanggal 15 Desember 1973 yang dikeluarkan Oleh : Bupati Deli Serdang, dan hingga saat ini Tanah tersebut tidak pernah Dijual, Di pindah Tangankan dan Dialihkan Oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada siapapun terutama penggugat ;

- 4) Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan pinjaman uang kepada Penggugat melalui perantara Elli Sinaga sekitar Tahun 2011 kemudian pinjaman Disetujui oleh Penggugat dihadapan Turut Tergugat pada bulan Mei 2011 untuk modal usaha;
- 5) Bahwa Tergugat I menerima uang pinjaman dengan Penggugat dihadapan Turut Tergugat Sebesar Rp.50.000.000;(lima puluh juta rupiah) dengan bunga 6% (enam persen) setiap bulannya dalam jangka waktu enam bulan akan tetapi Turut Tergugat tidak membuat akta perjanjian hutang piutang dengan jaminan

surat tanah berupa SK Camat No.592.2/1662 tanggal 29 April 2011;

- 6) Bahwa setelah berjalan tiga bulan hutang piutang Penggugat kembali menawarkan hutang uang sebesar Rp.35.000.000;(tiga puluh lima juta rupiah) dengan bunga 4% (empat persen) akan tetapi Tergugat I menolaknya;
- 7) Bahwa sekitar bulan juni 2012 Penggugat kembali menawarkan hutang kepada Tergugat I dan tawaran hutang tersebut diterima sebesar Rp.35.000.000;(tiga puluh juta rupiah) dengan bunga 4%(empat persen) perjanjian dilakukan dengan cara menandatangani diatas kertas berupa buku pinjaman milik Penggugat dirumah kediaman Penggugat di Jalan Pertiwi No.51 Kelurahan Bantan Kecamatan Medan Tembung Kota Medan;
- 8) Bahwa Penggugat menghubungi Tergugat I melalui telepon (Handphone) untuk hadir di kantor Turut Tergugat dengan mengajukan pinjaman tahap II sebesar Rp.35.000.000;(tiga puluh lima juta rupiah) dengan bunga 4%(empat persen);
- 9) Bahwa Penggugat kemudian menyuruh Tergugat I dan Tergugat II untuk membuat pengakuan hutang dengan menandatangani kuitansi yang pada saat itu masih ditulis jumlah uang sebesar Rp.248.000.000;(dua ratus empat puluh delapan juta rupiah) tanpa ada tulisan tujuan dari pembayaran dan pada saat itu Penggugat menyatakan “Karena hutang bapak

Rp.248.000.000;(dua ratus empat puluh delapan juta rupiah) maka bapak (Tergugat I) dan ibu (Tergugat II) tanda tangani saja kwitansi ini biar cepat, setelah dilaksanakan penandatanganan kwitansi kemudian Penggugat menyerahkan uang pinjaman tahap III sebesar Rp.35.000.000;(tiga puluh lima juta rupiah) dengan bunga 4%(empat persen) akan tetapi Penggugat diatas kwitansi hutang Tergugat I dan Tergugat II diberi materai Rp.6000;

- 10) Bahwa sebenarnya hutang Tergugat I sebesar Rp.120.000.000;(seratus dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat dengan cara bertahap dengan perincian tahap I Rp.50.000.000 dengan bunga 6% tahap II Rp.35.000.000;(tiga puluh lima juta rupiah) dengan bunga 4%(empat persen) dan tahap III Rp.35.000.000;(tiga puluh lima juta rupiah) dengan bunga 4%(empat persen), kwitansi yang ditandatangani Tergugat I dan Tergugat II berjumlah sebesar Rp.248.000.000;(dua ratus empat puluh delapan juta rupiah) dihitung dengan bunga pinjaman di kantor Turut Tergugat;
- 11) Bahwa pada bulan maret 2014 Penggugat mendatangi rumah Tergugat I dan Tergugat II dan pada saat itu Penggugat menyuruh Tergugat I dan Tergugat II untuk menjual Objek Perkara dan apabila nantinya terjual dan hasil penjualan tersebut Penggugat menyuruh Tergugat untuk menyerahkan kepada

Penggugat sebesar Rp.400.000.000(empat ratus juta rupiah);

- 12) Bahwa setelah itu Penggugat sering mendatangi rumah Tergugat nahkan Penggugat sempat membuat pengumuman bahwa rumah Tergugat I dan Tergugat II dijual dan menyuruh Tergugat I untuk membuat pengumuman rumah dijual di depan objek perkara dan hal itu ditolak oleh Tergugat I;
- 13) Bahwa Tergugat I sangat terkejut ketika Penggugat menyatakan bahwa objek perkara telah Tergugat I dan Terguat II jual kepada Penggugat dan menunjukkan kwitansi yang telah ditandatangani Tergugat I dan Tergugat II yang pada saat penandatanganan hanya ditulis jumlah hutang saja dan pada saat itu telah bertuliskan pembelian sebidang tanah beserta rumah yang terletak di Jalan Sempurna No.159 Desa Sambirejo Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang (SK. Camat no.592.2/1162 tanggal 29 april 2011) dan foto copy dari akta jual beli bangunan dan pelepasan hak atas tanah nomor 06 tertanggal 05 juli 2012 yang dibuat oleh Turut Tergugat pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat Telah membeli objek perkara dari Tergugat I dan Tergugat II;
- 14) Bahwa oleh Tergugat I mengatakan “kok bisa begini pak Naga, kan saya tidak pernah menjual rumah ini kepada bapak dan tidak pernah menghadap dan menandatangani akta jual beli dihadapan Notaris “ dan Penggugat menjawab “makanya pak jual saja

rumah ini dan serahkan kepada saya penjualannya sebesar Rp.400.000.000;(empat ratus juta rupiah);

- 15) Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menghadap Notaris Elly Rozalia,SH untuk membuat akta jual beli bangunan dan pelepasan hak atas tanah Nomor 06 tertanggal 05 juli 2012 yang dibuat oleh Turut Tergugat pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat telah membeli objek perkara dari Tergugat I dan Tergugat II sehingga akta tersebut harus dinyatakan batal karena ada unsur jual beli dengan tipu muslihat;
- 16) Bahwa penerbitan akta jual beli bangunan dan pelepasan hak atas tanah nomor 06 tertanggal 05 Juli 2012 yang dibuat oleh Turut Tergugat juga bertentangan dengan ketentuan Perundang-Undangan yaitu Pasal 16 ayat (1) huruf a,c dan m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan : (1) dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib :
 - a. Bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta Akta, m. Membacakan Akta dihadapan Penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga

oleh Penghadap, saksi, Notaris. “ maka patut dan beralasan hukum Majelis Hakim menyatakan akta tersebut dinyatakan batal atau setidak-tidaknya tidak diterima;

- 17) Bahwa dalam ketentuan Pasal 16 ayat (7), (8), dan (9) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan : (7) pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika Penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh Penghadap , saksi, dan Notaris, (9) jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai Akta dibawah tangan;
- 18) Bahwa berdasarkan point 15 diatas patut dan beralasan Majelis Hakim dalam perkara ini menyatakan bahwa penerbitan Akta jual beli bangunan dan pelepasan hak atas tanah nomor 06 tertanggal 05 juli 2012 yang dibuat oleh Turut Tergugat telah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, sehingga harus dinyatakan batal atau setidak-tidaknya tidak

dapat dijadikan sebagai bukti;

- 19) Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah mengikatkan diri untuk melakukan jual beli dengan Penggugat sehingga Akta jual beli dalam perkara aqua harus dibatalkan hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1313 KUHPdata “Suatu Persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”;
- 20) Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II pada saat menandatangani kwitansi Tertanggal 05 Juli 2015 hanya bertuliskan jumlah uang saja yaitu sebesar Rp 248.000.000.00 (Dua Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah) tanpa adanya tujuan dari pada penerimaan uang dan tujuan dari pada penerimaan uang ditulis setelah Ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II maka persetujuan tersebut telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata;
- 21) Bahwa perjanjian jual beli merupakan timbal balik yang melibatkan kedua belah pihak yaitu Penjual dan Pembeli, kedua belah pihak yang membuat Perjanjian Jual Beli masing-masing memiliki Hak dan Kewajiban sebagaimana isi perjanjian, akan tetapi Tergugat I dan II tidak pernah melakukan Jual Beli kepada Penggugat sehingga di duga Akte No.06 Tanggal 05 Juli 2012 yang dibuat oleh Pihak Tergugat harus dinyatakan batal di sebabkan Penggugat telah memanfaatkan keadaan Tergugat

yang saat itu dalam keadaan terdesak;

- 22) Bahwa sebagaimana Pasal 1457 KUHPdata yang menyatakan (“Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana Pihak yang I mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan Pihak yang lain untuk membayar Harga yang telah dijanjikan”) sebagaimana point 17 dalam jawaban ini menunjukkan pihak Penggugat dan Pihak Tergugat telah melakukan kerjasama pembuatan Akte Jual Beli tanpa persetujuan dari pihak Tergugat I dan Tergugat II ;
- 23) Bahwa penulisan tujuan pembayaran pada kwitansi setelah ditandatangani adalah termasuk suatu perbuatan penipuan sehingga persetujuan tersebut harus dibatalkan hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1321 KUHPdata yang menyebutkan “Tiada suatu persetujuanpun mempunyai kekuatan hukum jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”;
- 24) Bahwa tindakan Penggugat dan Turut Tergugat yang menerbitkan Akte Jual Beli No.06 Tertanggal 05 Juli 2015 tanpa kesepakatan dari tergugat I dan Tergugat II dapat di kategorikan sebagai tindakan penipuan sehingga persetujuan tersebut harus dibatalkan hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1328 KUHPdata yang menyatakan “Penipuan merupakan suatu Alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, bila penipuan yang

di pakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat...”

- 25) Bahwa tindakan Penggugat dan turut Penggugat yang menerbitkan Akte Jual Beli No.06 Tertanggal 05 Juli 2015 tanpa kesepakatan dari tergugat I dan Tergugat II dapat di kategorikan sebagai tindakan penipuan sehingga persetujuan tersebut harus dibatalkan hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1328 KUHPerdara dan sesuai dengan putusan didalam perkara perdata No.161/Pdt.G/2007 PN MDN antara Syariah, Samini dan Raikem melawan Jose Rizal, BSc, Andreas Nikut Meliala, S.H, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan terdapat permasalahan yang menarik mengenai permohonan pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah akibat adanya penipuan data dihadapan Notaris. Bahwa Pengadilan Negeri Medan dalam putusannya Tanggal 27 September 2007 mengabulkan permasalahan tersebut dimana permohonan Pemohon tersebut dikabulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri, hal mana tindakan Majelis tersebut mengabulkan permohonan pembatalan perjanjian Jual Beli Tanah akibat adanya penipuan;
- 26) Bahwa sesuai dengan fakta-fakta di atas dalil penggugat pada point 11 telah terbantahkan dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melakukan Jual Beli akan tetapi hutang piutang ;

Berdasarkan dalil-dalil sengketa tanah diatas menyatakan Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat atau tidak berhasil membuktikan dalil jawabannya karena dalam jawaban Tergugat tidak konsisten atau terdapat perbedaan dalam menyatakan waktu penandatanganan kwitansi yang mana terdapat perbedaan antara point 13, 15, 16 Jawaban berbeda dengan point 20, 24, 25 dari Jawaban. Dan tidak dapat membuktikan dalil-dalil jawabannya yang menyatakan adanya penipuan yang dilakukan oleh Penggugat dalam proses Jual Beli atau Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi, sehingga Jawaban Tergugat tidak dapat diterima.

Sedangkan Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya berdasarkan Akte Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak atas tanah Tertanggal 05 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Elly Rozalia S.H selaku Notaris/ PPAT di Kabupaten Deli Serdang. Berdasarkan pertimbangan tersebut bahwa perkara ini tidak bertentangan dengan Hukum dan Undang-Undang, maka Permohonan banding dari para tergugat yang sekarang menjadi Pembanding di terima oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan. Dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No.43/Pdt.G/2015/PN.Lbp, Tanggal 24 maret 2016.

BAB IV
ANALISA TERHADAP SENGKETA TANAH DAN GANTI RUGI
BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN TINGGI MEDAN
No.355/PDT/2017/PT MDN
TELAH MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMILIKNYA

A. Posisi Kasus

Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN merupakan putusan tingkat banding yang memiliki kekuatan mengikat (*inkracht*). Putusan ini bermula dari putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No.43/Pdt.G/2015/PN.Lbp Tanggal 24 Maret 2016.

Sengketa tanah berikut 1 (satu) unit bangunan rumah permanen antara penggugat dan tergugat, berawal pada tahun 2011 tanah beserta 1 (satu) unit bangunan rumah permanen seluas $\pm 905 \text{ m}^2$ (sembilan ratus lima meter persegi) yang terletak di jl. Sempurna no. 159 Desa Sambirejo Timur Dusun I Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, yang semula merupakan hak dan kepunyaan Tergugat I dan II yang sekarang menjadi Pembanding I dan II, yang diperoleh oleh Penggugat yang sekarang Menjadi Terbanding, dengan cara penguasaan tanah dengan memberikan ganti rugi berdasarkan Surat Penyerahan Penguasaan Atas Tanah dengan cara Ganti Rugi yang diagendakan di kantor camat Percut Sei Tuan, bertalian dengan Surat Penyerahan dan Pelepasan Penguasaan Atas Sebidang Tanah dengan cara Ganti Rugi, tertanggal 26 November 2010 yang diketahui oleh : Joko Susilo, Amd bertalian dengan surat penyerahan dan pelepasan penguasaan

atas sebidang tanah dengan cara ganti rugi, tertanggal 01 juli 2002 yang diketahui oleh : Drs, Nasib Solichin selaku Kepala Desa Sambirejo Timur bertalian dengan Surat Keterangan Tanah No. 27724/A/IV/19 tertanggal 15 Desember 1973 yang dikeluarkan oleh Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang u.b Bupati D/P E.S Marpaung. Bahwa pada tahun 2012 penggugat yang sekarang sebagai terbanding memperoleh hak atas tanah berikut 1(satu) unit bangunan rumah tempat tinggal permanen yang menjadi objek perkara dalam perkara ini oleh karena tergugat I, II yang saat ini disebut sebagai pembeding I dan II telah menjual, memindahkan, dan meyerahkan / mengalihkan kepada penggugat yang telah membeli dan menerima pemindahan serta penyerahan dari tergugat I, II yang sekarang menjadi pembeding I dan II berdasarkan Akte Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 06 Tertanggal 05 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat yang sekarang menjadi Turut Terbanding.

Bahwa Penggugat yang menjadi Terbanding memperoleh Hak atas tanah berikut satu unit bangunan rumah tempat tinggal permanen tersebut oleh karena Tergugat I, II telah menjual, memindahkan dan menyerahkan / mengalihkan kepada Penggugat yang telah membeli dan menerima pemindahan serta penyerahan dari tergugat I, II berdasarkan Akte Jual Beli bangunan dan pelepasan Hak atas tanah No.06 Tertanggal 05 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat yang sekarang menjadi Turut Terbanding. Dengan harga sebesar Rp 248.000.000.00(Dua Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah) yang mana dalam Akte tersebut diturut sertakan

pasal perjanjian /kesepakatan diantaranya : pasal I yang menyatakan “Mulai hari ini apa yang di jual dan sirahkan dengan Akte ini menjadi kepunyaan Pembeli (Penggugat) dan mulai hari ini pula pembeli berhak untuk menjalankan hak-haknya atas apa yang telah dibelinya berdasarkan Akte ini”, Pasal 2 Menyatakan “ Apa yang di Jual dan diserahkan dengan akte ini mulai hari ini pindah kepada pembeli (Penggugat) dan Pembeli menerimanya menurut keadaan sebagai mana Pembeli mendapatkannya pada waktu itu dengan membebaskan Penjual (Tergugat I, II) dari segala tuntutan mengenai cacat atau kerusakan yang terlihat atau tidak terlihat”. Pasal 4 Menyatakan “ Penjual (Tergugat I,II) menjamin Pembeli (Penggugat) tentang benar adanya Hak Penjual atas bangunan rumah berikut tanah tersebut dan tidak ada suatu perkara, sitaan atau beban-beban tanggungan hutang berupa apapun atas bangunan tanah tersebut; bahwa tentang apa yang di jual dan diserahkan dengan Akte ini baik sekarang maupun kemudian hari Pembeli (Penggugat) tidak akan mendapat gangguan / gugatan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai Hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas apa yang di jual dan diserahkan dengan Akte ini; dan Akte Jual beli ini ditandatangani oleh kedua belah pihak. Yang mana kemudian dalam proses penyerahan objek perkara yaitu tanah berukuran $\pm 905 \text{ M}^2$ berikut satu unit bangunan rumah permanen kepada Penggugat namun ternyata Tergugat I dan II tidak berkenan mengosongkan dan menyerahkan dengan baik kepada Penggugat ats objek perkara tersebut. Yang oleh karenanya Penggugat berulang kali menegur Tergugat I, II untuk

mengosongkan dan menyerahkan objek perkara tersebut, bahkan Penggugat telah memberikan surat undangan melalui kuasa hukumnya dengan nomor surat No.1209994/SS/XI/2013 Tertanggal 8 November 2013 dan melalui surat No.1209995/SS/XI/2013 Tertanggal 13 November 2013. Bahwa Tergugat I, II di dalam jawabannya menyatakan bahwasanya Tergugat I dan Tergugat II pernah mengajukan pinjaman kepada penggugat pada bulan mei 2011 sejumlah Rp 50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) dengan Bunga 6 % dengan bunga setiap bulannya selama 6 bulan lalu kemudian pada juni 2012 Tergugat kembali menerima pinjaman Hutang dari penggugat sebesar Rp 35.000.000.00 (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) dengan bunga 4 % lalu Tergugat menerima hutang kembali Tahap 3 sebesar Rp35.000.000.00 (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) yang pada akhirnya hutang Tergugat I dan II menjadi Rp 248.000.000.00 (Dua Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah) yang mana hutang pokok Tergugat I dan II adalah berjumlah Rp 120.000.000.00 (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) angka Rp 248.000.000.00 (Dua Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah) dihitung berdasarkan hutang pokok ditambah dengan bunga sebagaimana kwitansi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Bahwa dikarenakan hutang tersebut hutang tersebut tidak kunjung dibayarkan maka penggugat pada bulan Maret 2014 mendatangi rumah Tergugat I dan II guna untuk menyuruh Tergugat I dan II menjual objek perkara dan apabila terjual hasil penjualannya tersebut Penggugat menyuruh agar diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat Sebesar Rp 400.000.000.00

(Empat Ratus Juta Rupiah) namun hal itu tidak diindahkan oleh Tergugat.

Bahwa para Tergugat I dan II telah menandatangani kwitansi jumlah hutang yang mana pada saat itu telah bertuliskan Pembelian sebidang tanah dengan rumah yang terletak di Jl. Sempurna No.159 Desa Samberejo Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang (SK.Camat No.592:/1162 Tanggal 29 April 2011 dan fotocopy dari Akte Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak atas tanah No.06 Tertanggal 05 Juli 2012 yang di buat oleh Turut Tergugat pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat telah membeli objek perkara dari Tergugat I dan II).

B. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN

Bahwa alasan-alasan yang disampaikan Pembanding tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum ;

Bahwa Tergugat I, II (Pembanding I, II) tidak berhasil membuktikan dalil Jawabannya, sedangkan Penggugat dalam telah berhasil membuktikan dalil gugatannya oleh karena Akte Jual Beli Banguna dan Hak Atas Tanah No.06 Tertanggal 05 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Elly Rozalia S.H. Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang dinyatakan sah dan Penggugat dinyatakan sebagai pemilik atas tanah seluas $\pm 905 \text{ M}^2$ (Sembilan ratus Lima meter persegi) berikut satu unit bangunan rumah permanen yang terletak di Jl. Sempurna No.159 Desa Samberejo Timur Dusun I Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Provinsi

Sumatera Utara yang tersebut dalam surat penyerahan penguasaan atas tanah dengan cara ganti rugi, di agendakan di Kantor Camat Percut Sei Tuan, Tertanggal 29 April 2011 Nomor: 592.2/1662, yang diketahui oleh: Darwin Zein S.Sos, selaku Camat Percut Sei Tuan, Jo Surat Penyerahan dan pelepasan penguasaan atas sebidang tanah dengan cara ganti rugi Tertanggal 26 November 2010 yang diketahui oleh: Joko Susilo, Amd Selaku Kepala Desa Samberejo Timur dengan agenda No.590/01 tertanggal 28 november 2010 jo Surat Penyerahan Penguasaan Atas Sebidang Tanah dengan cara Ganti Rugi, tertanggal 01 juli 2002 yang diketahui oleh ; Drs. Nasib Solichin selaku kepala desa Sambirejo timur jo Surat Keterangan Tanah No.27724/A/IV/19 tertanggal 15 desember 1973 yang dikeluarkan oleh : Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang u.b Bupati D/P E.S Marpaung adalah sah milik penggugat.

Menimbang bahwa permohonan pernyataan banding oleh Kuasa Hukum Tergugat I, II sekarang pembanding telah diajukan pada tanggal 20 Mei 2016 sedangkan putusannya diucapkan pada tanggal 24 Maret 2016, yang tidak dihadiri oleh Tergugat I, II sekarang pembanding akan tetapi kepadanya putusan tersebut telah diberitahukan pada tanggal 09 Mei 2016, sehingga permohonan banding tersebut diajukannya masih dalam tenggang waktu dan telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang oleh karenanya permohonan banding tersebut harus diterima ;

Menimbang bahwa pembanding tidak mengajukan memori banding dalam perkara ini sehingga Majelis Hakim tingkat banding tidak mengetahui

apa yang menjadi alasan diajukannya banding tersebut akan tetapi hal tersebut tidak mengurangi kewajiban Hakim Tingkat Banding untuk mempertimbangkan apakah putusan Hakim Tingkat Pertama sudah benar atau belum ;

Menimbang bahwa setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor : 43/Pdt.

G/2015/PN.Lbp, tanggal 24 maret 2016 serta berita acara sidangnya, ternyata Hakim tingkat pertama telah lalai menyebutkan status Turut Tergugat di dalam gugatan akan tetapi di dalam putusan disebut sebagai Tergugat III sekarang sebagai Turut Terbanding selain dari pada itu di dalam putusan tingkat pertama menyatakan mengabulkan gugatan untuk sebagian maka konsekuensinya juga harus di muat amar yang menyatakan menolak gugatan lain dan selebihnya, akan tetapi Pengadilan Tingkat Banding tidak menemukan fakta lain yang dapat merubah pertimbangannya, sehingga Pengadilan Tingkat banding berpendapat bahwa Pertimbangan-pertimbangan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dapat dikuatkan dengan perbaikan yang akan disebutkan di dalam amar putusan di bawah ini, selanjutnya oleh karena Tergugat I, II sekarang pembeding tetap berada di pihak yang kalah maka harus dibebankan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut ;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 199 sampai dengan Pasal 205 RBg dan Pasal-Pasal dari Undang-Undang nomor 20 tahun 1947 tentang

Peradilan Ulangan, serta peraturan-peraturan hukum lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

C. Analisia Terhadap Putusan Mahkamah Agung No.537.K/Pdt/2011

Analisia terhadap putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN, yakni:

1. Alasan tidak dibenarkan, judex facti tidak salah menerapkan hukum.
2. Pembanding tidak berhasil membuktikan dalil jawabannya, sedangkan terbanding telah berhasil membuktikan dalil gugatannya oleh karena surat Akte Jual Beli Banguna dan Hak Atas Tanah No.06 Tertanggal 05 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Elly Rozalia S.H. Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang dinyatakan sah dan Penggugat dinyatakan sebagai pemilik atas tanah seluas $\pm 905 \text{ M}^2$ (Sembilan ratus Lima meter persegi) berikut satu unit bangunan rumah permanen yang terletak di Jl. Sempurna No.159 Desa Samberejo Timur Dusun I Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara yang tersebut dalam surat penyerahan penguasaan atas tanah dengan cara ganti rugi, di agendakan di Kantor Camat Percut Sei Tuan, Tertanggal 29 April 2011 Nomor: 592.2/1662, yang diketahui oleh: Darwin Zein S.Sos, selaku Camat Percut Sei Tuan, Jo Surat Penyerahan

dan pelepasan penguasaan atas sebidang tanah dengan cara ganti rugi Tertanggal 26 November 2010 yang diketahui oleh: Joko Susilo, Amd selaku Kepala Desa Samberejo Timur dengan agenda No.590/01 tertanggal 28 november 2010 jo Surat Penyerahan Penguasaan Atas Sebidang Tanah dengan cara Ganti Rugi, tertanggal 01 juli 2002 yang diketahui oleh ; Drs. Nasib Solichin selaku kepala desa Sambirejo timur jo Surat Keterangan Tanah No.27724/A/IV/19 tertanggal 15 desember 1973 yang dikeluarkan oleh : Bupati Kepala Daerah Kabupaten Deli Serdang u.b Bupati D/P E.S Marpaung adalah sah milik penggugat.

3. Berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan atau undangundang, maka permohonan banding yang diajukan oleh pembanding: Ngadino , Sumarni diterima demi hukum dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam nomor 43/Pdt.G/2015/PN.Lbp tertanggal 24 Maret 2016.
4. Permohonan banding yang disampaikan pembanding telah memenuhi syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku namun dalam perkara ini pembanding gagal membuktikan dalil yang disampaikan melalui jawaban dihadapan persidangan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.

Masalah tanah merupakan masalah yang sangat esensial karena

menyangkut kebutuhan hidup orang banyak untuk dijadikan sebagai tempat mendirikan rumah tempat tinggal, tempat usaha maupun sebagai sumber mata pencaharian. Karena begitu pentingnya tanah sebagai penunjang kebutuhan pokok setiap orang, maka dalam memperoleh tanah tersebut tak jarang terjadi sengketa antara para pihak dalam memperebutkan sengketa bidang pertanahan yang terjadi di masyarakat tersebut menimbulkan konflik yang berkepanjangan yang akhirnya menimbulkan ketegangan dalam masyarakat itu sendiri.

⁴⁰*Yulia Rahma Fitriani, dkk Migrasi dan Gejolak Agraria, pustaka Ilmu, 2021*

Faktor internal yang menghambat proses penyelesaian sengketa antara lain dapat disebabkan oleh :

1. Temperamen

Para pihak yang bersengketa terkadang menjadi salah satu factor yang menghambat dalam proses musyawarah, hal ini berkaitan dengan temperamen mereka. Temperamen masyarakat adat dalam proses musyawarah sangat berpengaruh dalam proses musyawarah. Musyawarah kadang tidak dapat berjalan dengan lancar karena salah satu pihak atau kedua belah pihak lebih menggunakan emosi daripada logikanya dalam bermusyawarah dan tidak mau mendengarkan pendapat dari pihak lainnya dan lebih menganggap dirinya yang paling benar. Dengan sikap seperti inilah yang

membuat musyawarah menjadi tidak kondusif karena tidak ada pihak yang mau mengalah.

2. Tingkat pendidikan

Tingkat pendidikan masyarakat adat juga terkadang menjadi faktor penghambat. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa sebagian besar dari masyarakat adat yang merupakan pihak yang bersengketa hanya mempunyai tingkat pendidikan yang relatif rendah. Sehingga mereka terkadang mengalami kesulitan untuk memahami hal yang menjadi fokus dari sengketa yang dimusyawarahkan dan menyebabkan sengketa menjadi semakin rumit untuk diselesaikan.

3. Kedisiplinan

Kedisiplinan para pihak dalam proses penyelesaiannya sengketa juga menjadi salah satu faktor penghambat. Tidak jarang terjadi pada saat akan dilakukan penandatanganan kesepakatan, salah satu pihak menolak untuk melakukannya dengan alasan mereka tidak mengerti maksudnya karena tidak dapat membaca sebelumnya telah disepakati oleh kedua belah pihak.

4. Ketidak jelasan batas-batas tanah

Tanah-tanah sebagai obyek sengketa juga dapat menjadi penyebab penghambat jalannya proses musyawarah. Sebagai contoh dalam hal penentuan batas tanah, karena dari semula patokan yang menjadi batas-batas tanahnya tidak jelas. Hal ini dikarenakan dahulu pada awal penguasaan tanah oleh masyarakat adat sebagian besar

penentuan batas tanah seperti sungai, batu, pohon-pohon dan lainnya, sehingga dalam hal ini para pihak mengalami kesulitan untuk menunjukkan batasnya.

Faktor eksternal yang menghambat musyawarah merupakan faktor lain yang tidak bersumber dari subyek maupun obyek sengketa yang dapat disebabkan oleh pihak ketiga. Pihak ketiga dalam sengketa tanah adalah pihak lain selain para pihak yang bersengketa. Pihak ketiga ini biasanya adalah keluarga dari masyarakat adat yang ikut campur tangan yang terkadang mempengaruhi salah satu pihak yang bersengketa, dan biasanya juga karena faktor ganti rugi uang sirih pinang yang kurang. Pada dasarnya kelancaran jalannya penyelesaian sengketa tanah baik pada saat proses musyawarahnya maupun pada saat pelaksanaannya hasil musyawarahnya sangat dipengaruhi oleh kesadaran semua pihak untuk memahami arti penting dari musyawarah tersebut bagi terselesainya sengketa. Selain itu diperlukan peran aktif dari semua pihak untuk membantu menyelesaikan sengketa yang terjadi sehingga akan diperoleh penyelesaian yang menguntungkan semua pihak.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Keabsahaan pelepasan hak dan ganti rugi atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi No.355/Pdt/2017/PT MDN, telah sesuai dengan prosedur dan peralihan hak atas tanah dengan ganti rugi. Putusan Pengadilan Tinggi ini bukan sebagai putusan peralihan Hak atas tanah dengan ganti rugi, akan tetapi untuk menentukan apa ada kesalahan penerapan hukum yang di ambil oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam.
2. Akibat hukum kepemilikan tanah dengan ganti rugi berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/Pdt/2017/PT MDN, Tergugat yang sekarang menjadi Pembanding tidak berhasil membuktikan dalil jawabannya, yaitu jawaban yang disampaikan Tergugat tidak jelas. Sedangkan Penggugat yang sekarang menjadi Pembanding mampu membuktikan dalil gugatannya Hal ini membuat tanah yang menjadi objek perkara dinyatakan menjadi milik penggugat berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 43/Tdt.G/2015/PN.Lbp yang dalam amar putusannya menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Akte Jual Beli Bangunan dan pelepasan Hak atas tanah No.06 Tertanggal 05 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Elly Rozalia S.H Notaris/PPAT di Kabupaten Deli Serdang.

B. Analisa terhadap sengketa tanah dengan ganti rugi berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/Pdt/2017/PT MDN, telah memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya, disebabkan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang menyatakan tanah seluas $\pm 905 \text{ m}^2$ berikut satu unit bangunan rumah tempat tinggal permanen yang terletak di Jl. Sempurna No.159 Desa Samberejo Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang adalah Sah menjadi milik Penggugat (sekarang Terbanding) berdasarkan Akte Jual Beli No.06 Tertanggal 05 Juli 2012.

C. Saran

1. Keabsahaan pelepasan hak dan ganti rugi atas tanah , sebaiknya pelepasan hak atas tanah dalam rangka perolehan tanah bagi orang maupun badan hukum yang hendak mendapatkan tanah dilakukan dengan pemberian ganti rugi atas dasar musyawarah dengan orang yang melepaskan hak tersebut. Sehingga si pemberi ganti rugi dapat kembali memperbaharui status penguasaan atas tanah yang telah dilepaskan haknya.
2. Sebaiknya dalam proses pelepasan hak atas ganti rugi kedua belah pihak segera melaksanakan Hak dan kewajibannya, sebagaimana yang terjadi dalam perkara Pengadilan Tinggi Medan No.355/Pdt/2017/PT MDN. Dan yang mana disini pihak Tergugat yang sekarang menjadi Pembanding tidak segera melaksanakan kewajibannya yaitu mengosongkan objek perkara dikarenakan telah

menerima Hak ganti Rugi yang diperoleh dari Penggugat yang sekarang menjadi Terbanding.

3. Sebaiknya dalam menyelesaikan perkara tanah dapat dilakukan melalui proses mediasi ataupun musyawarah atas dasar bukti-bukti yang dimiliki oleh pihak terkait, yang mana disini harusnya kepala desa dan camat mampu menjadi penengah bagi warganya yang bersengketa. Hasil musyawarah sangat dipengaruhi oleh kesadaran semua pihak untuk memahami arti penting dan musyawarah tersebut guna untuk selesainya sengketa yang menguntungkan semua pihak dibandingkan melalui pengadilan yang memerlukan biaya yang besar dan waktu yang lama.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Arba, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta

Arba, 2019 *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta

Arba, 2019, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta.

Viswandro, 2014, *Kamus Istilah Hukum*, Medrpress Digital, Yogyakarta

Elza, Syarif, 2014, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan KhususPertanahan*, PT. Gramedia, Jakarta.

Limbong, Bernhard 2014, *Politik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta.

Mahmud Marzuki Peter, 2014, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.

Marheani Ria Siombo, Henny Wiludjeng, 2020, *Hukum Adat Dalam Perkembangannya*, Universitas Katholik Atma Jaya, Jakarta.

Nasution, H. Abdul Razak, and Rahul Ardian Fikri. "Hukum Teknologi Dan Informasi." *Penerbit Tahta Media* (2023).

Said Sugiharto, Suratman, Umar et Noorhudha Muchsin, 2016, *Hukum Pengadaan Tanah: Pengadaan Hak atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, Setara Press, Malang.

Sumarja, FX. 2015, *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing*, (Indepth Publishing, Bandar Lampung.

Dr.H.Irfan Ardiansyah S.H.,LLM.,Sp.N, Dr. Cucu Solihah, S.Ag., M.H ,*Nominee Arrangement Dalam Perspektif Kriminalisasi Hukum Pidana, Hukum Perdata, Hukum Islam,Notaris dan Asas Nasionalis*, Zahir Publishing,

Yogyakarta, 2022, hal 128.

Dr.Susanti Adi Nugroho S.H.,M.H 2019, *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa* , Kencana, Jakarta.

Ali Zainuddin ,2021 Metode Penelitian Hukum Sinar Grafika,Jakarta,

Sutedi Adrian, 2019 Implementasi Prinsip Kepentingan Umum di dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan,Sinar Grafika, Jakarta

Ronald Z Titahelu,, 2016, Penetapan Asas Asas Hukum daam Penggunaan Tanah untuk Sebesar-besar Kemakmuran Rakyat(suatu kajian filsafati dan teoritik tentang pengaturan dan penggunaan tanah di indonesia, Deeppublish, Yogyakarta

Supriadi, 2023,Sinar Grafika, Jakarta

Gunanegara, 2022, Mafia Tanah & Primum Remedium, ebook, Jakarta

Santoso Urip, 2019, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Jakarta cetakan 6

Prof. Dr Harun,SH.MH., Dr.Nuria Siswi Enggarani, SH.M.Hum.,Galang Taufani, S.H.,M.H.,2018 Hukum Administrasi Negara di Era Citizen Friendly, Surakarta,

Rony Andre Cristian Naldo,Junjungan Moses Siallagan, Berto Tumpal Harianja,2022, Penerapan Pertanggung Jawaban Mutlak Sebab Perbuatan Melawan Hukum Mengakibatkan Kerugian Lingkungan Hidup, PT.Nas Media Indonesia,Yogyakarta

Santoso Urip, 2017, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Kencana, Jakarta,

Dr.Suwito,S.H.,M.H, 2023, Kepastian Hukum Penghapusan Aset Negara(Pelepasan Hak Atas Tanah Negara Bekas Eigindom Verponding), CV. Jasad Media Publishing, Jakarta,

Rahmat Ramadhani, 2022, *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*, Umsu Press, Medan,

Dr.B.F.Sihombing,S.H.,M.H.,2018, *Sejarah Hukum Tanah Indonesia*, Kencana,Jakarta,

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Mahkamah Agung

Undang Undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peratutan Menteri Negara Agraria/Kantor Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999

Peratutan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Keputusan kepala badan pertanahan nasional nomor 2 tahun 2003 tentang

C. Kamus

Ernawati Waridah S.S, 2017, “Kamus Bahasa Indonesia, Jakarta Selatan

Sudarsono, 2014, “Kamus Hukum”, Yogyakarta : Rineka Cipta.

D. Internet

Aldi, *Tata Cara Memperoleh Tanah Garapan*,
<http://www.gultomlawconsultants.com/tata-cara-memperoleh-tanah-garapan/#> diakses tanggal 4 oktober 2021 pk1. 11. 00 WIB.

Hukum Online, *Apakah atas Tanah Garapan Bisa diterbitkan SHM?*,
 diakses melalui
<http://m.hukumonline.com/klinik/detail/lt522fd8dbd7ba3/apakah-atas-tanah-garapan-bisa-diterbitkan-shm>, pada Tanggal 4 Oktober 2021, Pukul 02.04 Wib.

Maya Sari, Artikel, Pengertian Lahan Garapan, Diakses Melalui Artikel Ilmu Geografi.com Pada Link
<https://ilmugeografi.com/ilmubumi/tanah/pengertian-lahan-garapan>.

KBBI, *Tanah Garapan*, diakses melalui
<https://www.kamusbesar.com/tanah-garapan>, pada Tanggal 4 Oktober 2021 Pukul 02.21 Wib.

Safruddin Kalo, *Analisis Hukum Penguasaan Tanah Bekas Hgu Oleh Petani Penggarap (Studi Penguasaan Tanah Bekas HGU PT. Perkebunan Nusantara II)*. Diakses melalui:
<file:///C:/Users/ANDI/Downloads/20412-47857-1-PB.pdf>,
 tanggal 4 Oktober 2021, pukul 13.00 WIB.

Suardi, Elfazahra, Abdul Razak Nasution, and Syaiful Asmi Hasibuan. "Penerapan Hak Tanggungan Elektronik (HT-El) Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Binjai." *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana* 4.2 (2022): 470-479.

Supardi tahun 2015, dengan judul skripsi yaitu *Perlindungan Hukum*

Terhadap Hak Garap Masyarakat Atas “Tanah Koti” Di Dana

Tempe

(Kabupaten

Wajo),

[https://media.neliti.com/media/publications/147053-](https://media.neliti.com/media/publications/147053-ID-analisis-hukum-tentang-status-kepemilika.pdf) [ID-analisis-](https://media.neliti.com/media/publications/147053-ID-analisis-hukum-tentang-status-kepemilika.pdf)

[hukum-tentang-status-kepemilika.pdf](https://media.neliti.com/media/publications/147053-ID-analisis-hukum-tentang-status-kepemilika.pdf), tanggal 4 Oktober 2021, pukul

13.00 WIB.

Wildiani, Tahun 2010 “*Analisis Hukum Tentang Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Transmigrasi*”. Diakses Melalui:

[https://media.neliti.com/media/publications/147053-ID-analisis-](https://media.neliti.com/media/publications/147053-ID-analisis-hukum-tentang-status-kepemilika.pdf)

[hukum- tentang-status-kepemilika.pdf](https://media.neliti.com/media/publications/147053-ID-analisis-hukum-tentang-status-kepemilika.pdf), tanggal 4 Oktober 2021, pukul 13.00WIB.

<https://www.rumah.com/panduan-properti/surat-pelepasan-hak-37642> diakses pada 4 maret 2023 pukul 17:13

<https://jurnal.fisipolupgripk.ac.id/indexd.phd/jsp/article/view/31>

diakses pada 4 maret 2023 pukul 17:20

OUTLINE

**KEABSAHAAN PELEPASAN HAK DAN GANTI RUGI TANAH
DI JL. SEMPURNA No.159 DESA SEMBIREJO TIMUR DUSUN I
KECAMATAN PERCUT SEI TUAN DELI KABUPATEN DELI SERDANG
(Studi Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 355/PDT/2017/PT MDN)**

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Permasalahan
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Keaslian Penelitian
- F. Tinjauan Pustaka
- G. Metode Penelitian
- H. Sistematika Penulisan

BAB II KEABSAHAAN PELEPASAN HAK DAN GANTI RUGI TANAH BERDASARKAN PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PUTUSAN PENGADILAN TINGGI MEDAN NO.355/PDT/2017/PT MDN

- A. Pengertian Pelepasan Hak dan Ganti Rugi
- B. Tujuan dan Manfaat Pelepasan Hak dan Ganti Rugi
- C. Keabsahan Pelepasan Hak dan Ganti Rugi Tanah Berdasarkan
Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355./PDT/2017/PT MDN

BAB III AKIBAT HUKUM KEPEMILIKAN TANAH DENGAN GANTI RUGI BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN TINGGI MEDAN NO.355/PDT/2017/PT MDN

- A. Kepemilikan Atas Tanah
- B. Bentuk-bentuk Alas Hak Tanah

- C. Akibat Hukum Kepemilikan Tanah Dengan Memberikan Ganti Rugi Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN

BAB IV ANALISA TERHADAP SENGKETA TANAH DAN GANTI RUGI BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN TINGGI MEDAN NO.355/PDT/2017/PT MDN TELAH MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMILIKNYA

- A. Posisi Kasus
B. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN
C. Analisis Hukum Perkara Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.355/PDT/2017/PT MDN

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan
B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN