

**ANALISIS TERHADAP HAK KEPEMILIKAN ATAS
TANAH PT. MEDAN PLAZA
(Studi Kasus Putusan Perkara No. 64/Pdt.G/2013/PN. Medan)**

SKRIPSI

**Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum**

Oleh:

**ISMED HABIBI RITONGA
NPM: 1306200079**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2017**

ABSTRAK

ANALISIS TERHADAP HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH PT. MEDAN PLAZA (Studi Kasus Putusan Perkara No. 64/Pdt.G/2013/PN.Medan)

ISMED HABIBI RITONGA
NPM : 1306200079

Perkara terhadap Hak Kepemilikan atas tanah PT. Medan Plaza merupakan masalah dari unifikasi hukum pertanahan di Indonesia yakni adanya bidang-bidang tanah yang tunduk kepada hukum perdata barat yang mengenai agraria, dan tanah yang semata-mata tunduk kepada hukum adat. Tujuan dari penelitian ini ialah untuk mengetahui kepemilikan tanah atas PT. Medan Plaza sebelum terjadinya sengketa, mengetahui status hukum atas tanah PT. Medan Plaza setelah Putusan Perkara Nomor. 64/Pdt.G/PN. Mdn, dan menganalisis putusan pertanahan yang berlaku terhadap Putusan Perkara Nomor. 64/Pdt.G/PN. Mdn.

Penelitian ini dilakukan adalah berdasarkan hukum normatif dengan pendekatan yuridis empiris yang diambil dari data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahaan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum dan didukung data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan hasil penelitian penulis mendapatkan adanya pemilik tanah-tanah yang memiliki alas hak yang masih berstatus hak atas tanah yang masih tanah hak atas perdata barat atau hak atas tanah yang masih berjenis hak adat, maka wajib didaftarkan guna menciptakan kepastian hukum atas status tanah sesuai atas perintah undang-Undang Pokok Agraria, agar dikemudian hari tidak menciptakan masalah atau sengketa pertanahan.

Kata kunci: Hak KepemilikanTanah, PT. Medan Plaza

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb

Segala puji bagi Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam mudah-mudahan tetap tercurahkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW. Yang telah membawa risalah islam dan menyampaikan kepada umat manusia serta penulis harapkan syafa'at-Nya di hari kiamat. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu disusun skripsi yang berjudul:

ANALISIS TERHADAP HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH PT. MEDAN PLAZA (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor :64/Pdt.G/2013/PN.Medan)

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak **Dr. Agussani, M.AP** atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu **Ida Hanifah, S.H., M.H.** Demikian juga halnya kepada wakil Dekan II Bapak **Faisal, S.H., M.Hum.** dan Wakil Dekan III Bapak **Zainuddin, S.H., M.H.**

Terima kasih yang tidak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak **M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn** selaku Pembimbing I dan Bapak **Ike Sukmawaty, S.H., M.H.** selaku Pembimbing II, serta Ibu **Atikah Rahmi, S.H., M.H.** selaku Kepala Jurusan yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga pengharapan kepada seluruh staff pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tidak terlupakan disampaikan terima kasih kepada seluruh pegawai biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang dengan sabar melayani urusan administrasi selama ini.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada ayahanda dan ibunda: Basman Ritonga dan Zannirianan Lubis yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, dan telah memberikan semangat hingga selesainya skripsi ini.

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terima kasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, khususnya kepada PANCA YUDIANTO, serta teman-teman Stambuk 2013A-3 ilmu Hukum dan A-3 Hukum Perdata, atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah SWT mengetahui akan niat baik hambahambanya.

Wassalamu'alaikum Wr Wb

Medan,

Hormat Saya.

ISMED HABIBI RITONGA

DAFTAR ISI

LEMBARAN PENDAFTARAN	i
LEMBARAN BERITA ACARA UJIAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	7
2. Manfaat Penelitian.....	8
B. Tujuan Penelitian	8
C. Metode Penelitian	9
1. Jenis dan Sifat Penelitian.....	9
2. Sumber Data	10
3. Alat Pengumpul Data	11
4. Analisis Data	11
D. Definisi Operasional.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tentang Hak Kepemilikan Atas Tanah.....	14
B. Tentang PT. Medan Plaza.....	20

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Kepemilikan atas tanah PT. Medan Plaza sebelum terjadinya sengketa.....21
- B. Status hukum atas tanah Medan Plaza setelah Putusan Perkara Nomor. 64/Pdt.G/2013/PN. Mdn44
- C. Analisis putusan pertanahan yang berlaku terhadap Putusan Perkara Nomor. 64/Pdt.G/2013/PN. Mdn58

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

- A. Kesimpulan.....66
- B. Saran68

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) memberikan unifikasi hukum pertanahan di Indonesia, selain itu Undang-undang ini juga mengakhiri dualisme hukum tanah yang ada sebelumnya, yakni adanya bidang-bidang tanah yang tunduk kepada hukum perdata barat yang mengenai agraria, dan tanah yang semata-mata tunduk kepada hukum adat. Tetapi, unsur-unsur hukum adat masih diakui sepanjang kenyataannya masih ada serta sesuai dengan kepentingan nasional berdasarkan persatuan bangsa dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan/peraturan yang lebih tinggi (Pasal 3 UUPA), yang bersumber pada Pancasila sumber dari segala sumber hukum di Indonesia dan pelaksanaannya secara murni dan konsekuen.¹

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, mengatur dan menyebutkan beberapa bentuk atau jenis hak-hak atas tanah seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pengelolaan, hak pakai dan lain sebagainya, sebagaimana diatur di dalam Undang-undang Pokok Agraria.

Hak-hak sebagaimana disebutkan diatas merupakan suatu bentuk dari perwujudan kepemilikan atau kepunyaan atas bidang-bidang tanah oleh individu atau badan hukum. Individu yang berstatus kewarganegaraan Indonesia serta badan hukum yang didirikan atau berdiri berdasarkan hukum ataupun peraturan

¹Maria S. W. Sumardjono dan Martin Samosir. 2000. *Hukum Pertanahan dalam Berbagai Aspek*. Medan: Penerbit Bina Media Medan, halaman 3.

perundang-undangan di Indonesia. Kepemilikan atas tanah baik oleh individu ataupun badan hukum² tersebut, bukan tidak mungkin terjadi gesekan hak atau saling klaim atas sebidang tanah yang pihaknya lebih dari satu orang.

Kepemilikan hak atas tanah sering menjadi masalah, tumpang tindih alas hak yang merupakan sebagai alat bukti kepemilikan tanah sering dijumpai, dan merupakan permasalahan di bidang pertanahan yang paling sering terjadi. Sertifikat atas tanah yang lebih dari satu serta pihak-pihak yang merasa memiliki atas satu bidang tanah berujung pada terjadinya sengketa pertanahan atau konflik pertanahan.

Peristiwa timbulnya masalah atau konflik pertanahan diatas sering di dengar bahwa timbulnya konflik tetang tanah ini karena orangnya tidak menuruti hukum tanahnya, boleh jadi soalnya timbul karena sengketa batas. Pemberian hak yang salah, penguasaan hak atas tanah yang bertentang dengan hukum, dan sengketa bukti kepemilikan. Atau boleh jadi juga karena adanya perintah konversi lantas tidak langsung dikonversi. Dan yang paling mendasar karena tidak mempunyai sertifikat atau sertifikatnya telah diubah tanpa prosedur hukum

² Badan hukum tiadalah lain merupakan suatu pengertian, dimana suatu badan yang sekalipun bukan berupa seorang manusia namun dianggap mempunyai suatu harta kekayaan sendiri terpisah dari para anggotanya, dan merupakan pendukung dari hak-hak dan kewajiban seperti seorang manusia.

Jelasnya badan hukum badan hukum itu dianggap mempunyai hak-hak dan kewajiban serta dapat turut serta dalam lalu lintas hukum. Sudah tentu badan hukum dalam melakukan perbuatan hukum yang bertindak sebagai suatu badan, tidak dapat bertindak sendiri, melainkan harus diwakili oleh para pengurusnya. Abdul Muis, 1995, *Hukum Persekutuan dan Perseroan Dilengkapi dengan Undang_undang Perseroan Terbatas dan Penjelasannya*, Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, halaman 11.

dengan tujuan kepentingan masing-masing. Semacam inilah yang disebut dengan tidak ikut peraturan tanah yang ada.³

Sengketa pertanahan ataupun konflik pertanahan tersebut, tidak menutup kemungkinan dapat diselesaikan dengan jalan mediasi ataupun musyawarah antara para pihak-pihak yang bersengketa, akan tetapi sengketa tersebut juga tidak menutup kemungkinan untuk diselesaikan melalui jalur peradilan, atau dengan kata lain proses penyelesaian terhadap kasus-kasus pertanahan tersebut, dapat dilakukan melalui proses litigasi ataupun non litigasi.

Kompetensi lembaga peradilan dalam menyelesaikan masalah-masalah yang berkaitan dengan pertanahan diatur di dalam Peraturan Pemerintah 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah direvisi melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah .

Pasal 55 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan penetapan ketua pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar, maka Kepala Kantor Pertanahan akan mencatat perubahan data tersebut pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikat dan daftar-daftar lainnya.

Dalam memori penjelasan pasal ini diuraikan bahwa yang dimaksud dengan Pengadilan adalah baik badan-badan peradilan umum, Peradilan Tata Usaha Negara, ataupun Peradilan Agama.⁴

³Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim. 2012.Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi.Bandung: Penerbit CV. Mandar Maju, halaman 196.

⁴*Ibid.* halaman 358.

Sengketa pertanahan ataupun konflik pertanahan juga terjadi pada tanah dimana berdirinya gedung Medan Plaza. Permasalahan kepemilikan atas tanah Medan Plaza ini melibatkan beberapa pihak yang berseteru yang saling memperebutkan hak atas kepemilikan tanah dan bangunan Medan Plaza yang terletak di Jalan Sultan Iskandar Muda No. 321 Kota Medan.

Permasalahan utama dari sengketa pertanahan atas tanah dimana Medan Plaza berdiri di dasarnya klaim dan diikuti oleh upaya hukum yang dilakukan oleh ahli waris⁵ dari Almarhum Abdul Chalik Siregar dan Almarhumah Yustiati dan ahli waris dari Nyonya Masni Nasution dan Plt. Ahmad Saleh yang selanjutnya para ahli waris tersebut merupakan Penggugat dalam sengketa kepemilikan tanah Medan Plaza melawan PT⁶. Medan Plaza selaku Tergugat I, Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Medan selaku Tergugat II, dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan selaku Tergugat III.

Sengketa atas tanah dimana gedung Medan Plaza berdiri tidak terlepas dari beberapa faktor-faktor sebagaimana telah disebutkan diatas, yang mana faktor utamanya adalah tidak diikutinya peraturan tentang pertanahan yang ada.

⁵ Ahli waris adalah orang yang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau mempunyai hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris. Sementara selain ada ahli waris maka ada yang paling penting yaitu pewaris. Pewaris adalah orang yang pada saat meninggalnya atau yang dinyatakan meninggal berdasarkan putusan pengadilan beragama Islam, meninggalkan ahli waris dan harta peninggalan. Dan selanjutnya harta peninggalan adalah harta yang ditinggalkan oleh pewaris, baik berupa harta benda yang menjadi miliknya ataupun yang menjadi hak-haknya. Abdul Manan dan M. Fauzan, 2002, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Wewenang Peradilan Agama*, Cetakan kelima, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, halaman 103.

⁶PT (Perseroan Terbatas) yang selanjutnya disebut perseroan adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya. Defenisi perseroan ini termaktub di dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas, akan tetapi Undang-undang tersebut telah diubah melalui undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Selain itu yang kedua dapat berupa adanya perintah konversi lantas tidak langsung dikonversi, perintah konversi dari hak-hak atas tanah yang bersifat perdata barat, setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria yang merupakan atauran hukum yang timbul dari adopsi hukum adat yang berkaitan dengan pertanahan. Sebelum berlakunya konversi, maka hak-hak atas tanah tersebut diatur di dalam buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berkaitan dengan hak-hak kebendaan, hak-hak atas tanah yang merupakan hak kebendaan yang terdapat di dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu: *bezit, eigendom, hak postal, hak erfpacht, vruchtgebruik, pand and hypotheek, hypotheek*.

Beberapa hak-hak kebendaan atas tanah menurut hukum barat atau disebutkan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, *eigendom* merupakan suatu hak yang paling tertinggi atas penguasaan suatu benda. *Eigendom* adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda seseorang yang mempunyai hak *eigendom* (milik) atas suatu benda dapat berbuat apa saja terhadap benda itu (menjual, menggadai, memberikan, bahkan merusak) asal saja tidak melanggar undang-undang ataupun hak orang lain.⁷

Sengketa tanah Medan Plaza yang melibatkan para pihak sebagaimana disebutkan diatas, adalah sengketa hak kepemilikan yang harus diselesaikan di Pengadilan Negeri. Sengketa hak ini didasarkan bahwa penggugat merasa memiliki tanah medan plaza tersebut berdasarkan Surat *Vergunning*⁸ Nomor

⁷ Subekti. 2001. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan XXIX. Jakarta: PT. Intermasa. halaman 69.

⁸ Salah satu tanda bukti kepemilikan hak atas pada zaman kolonial belanda, dimana tanda bukti hak ini membuktikan kepemilikan seseorang atas tanah ataupun sesuatu diatas tanah tersebut. Sifat kepemilikannya sudah barang tentu adalah kepemilikan berdasarkan hak-hak keperdataan

325/132 yang diterbitkan di Medan tertanggal 22 Oktober 1909 oleh Resident der Oostkust van Sumatera.

Pihak tergugat dalam sengketa tanah selain PT. Medan Plaza secara langsung, maka pihak lainnya dalam sengketa tersebut adalah Pemerintah Daerah Kota Medan, serta Kantor Pertanahan Kota Medan, keterlibatan kedua belah pihak ini didasarkan pada PT. Medan Plaza mendapatkan status hak pakai dari derivatif⁹ Dari hak pengelolaan dari Pemerintah Kota Medan, hak pengelolaan yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Medan berupa hak pengelolaan yang bersertifikat Nomor 1 Tahun/Petisah Tengah Tahun 1974 atas nama Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadya Medan, sementara Kantor Pertanahan Kota Medan merupakan pihak yang mengeluarkan sertifikat kepemilikan dari kedua belah pihak antara PT. Medan Plaza dengan dan Pemerintah Kota Medan.

Permasalahan perkara tanah Medan Plaza diantara para pihak tersebut, berujung pada gugatan pihak penggugat pada tergugat di Pengadilan Negeri Medan. Gugatan yang diajukan penggugat pada tergugat tersebut didaftarkan dengan Nomor Register 64/Pdt.G/2013/PN. Mdn. Menjadi sebuah hal yang perlu untuk dikaji serta dianalisis mengenai riwayat kepemilikan atas tanah Medan Plaza, status hak atas tanah Medan Plaza setelah adanya Putusan Perkara Nomor. 64/Pdt.G/2013/PN. Mdn, serta bagaimana tinjauan hukum pertanahan

menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, artinya tanah tersebut belum dikonversi pada hak-hak yang diatur di dalam Undang-undang Pokok Agraria, yang berlaku sekarang.

⁹ Hak derivatif atau hak turunan. Hak pengelolaan atas tanah memiliki hak turunan hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai dan hak sejenis. Jadi hak pengelolaan ini bisa diturunkan menjadi beberapa hak sebagaimana hak-hak tersebut, ketentuan tentang turunan atas hak pengelolaan ini diatur di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977. Hak turunan hak pengelolaan dapat diberikan kepada orang lain, sesuai dengan kesepakatan antara pihak pemegang hak pengelolaan dengan pihak yang mendapatkan atau bermohon atas hak turunan dari hak pengelolaan tersebut.

memberikan petunjuk untuk dapat menjadi dasar penyelesaian perkara pertanahan Medan Plaza.

Pemecahan permasalahan terhadap kasus tanah Medan Plaza sebagaimana disebutkan diatas, perlu diuji secara ilmiah untuk mendapatkan kebenaran materil dari pihak-pihak yang merasa memiliki berdasarkan surat kepemilikan yang dimiliki masing-masing oleh para pihak yang bersengketa tersebut, pengujian permasalahan konflik pertanahan Medan Plaza ini dapat dilakukan melalui eksaminasi terhadap Putusan Pengadilan Negeri Nomor 64/Pdt.G/2013/PN.Mdn. maksud dan tujuan pengujian terhadap hasil putusan dalam perkara tersebut, berdasarkan mekanisme ilmiah, berupaya untuk dapat mendudukan teori-teori dalam hukum pertanahan dengan fakta hukum kepemilikan yang terdapat di dalam kasus kepemilikan tanah Medan Plaza tersebut. Berdasarkan uraian diatas, maka dianggap perlu penelitian ini untuk diangkat, dikaji serta dianalisis, sehingga dianggap perlu diangkatnya judul penelitian ini berupa "Analisis Terhadap Hak Kepemilikan atas Tanah PT. Medan Plaza (Studi Kasus Putusan Perkara Nomor 64/Pdt.G/2013/PN.Mdn)".

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dirumuskan beberapa uraian masalah yang menjadi batasan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

- a. Bagaimana kepemilikan tanah atas PT. Medan Plaza sebelum terjadinya sengketa?
- b. Bagaimana status hukum atas tanah PT. Medan Plaza setelah Putusan Perkara Nomor. 64/Pdt.G/2013/PN. Mdn?

- c. Bagaimana analisis putusan pertanahan yang berlaku terhadap Putusan Perkara Nomor. 64/Pdt.G/2013/PN. Mdn?

2. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat baik secara Teoritis maupun secara Praktis dibidang hukum pertanahan (agrarian) di Indonesia.

A. Secara Teoritis

Menambah khasanah ilmu hukum pertanahan (agrarian), serta hak-hak keperdataan yang terdapat di dalam masalah-masalah pertanahan di Indonesia. Memberi bahan masukan dan/atau dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan berbagai konsep keilmuan yang dapat memberikan andil bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum pertanahan (agraria).

B. Secara Praktis

Manfaat yang sebesar-besarnya bagi para praktisi hukum khususnya bagi para pengacara, pejabat pembuat akta tanah, majelis hakim sendiri serta masyarakat secara umum mengenai permasalahan-permasalahan pertanahan serta pandang hukum secara teoriti untuk menyelesaikan masalah tersebut.

B. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kepemilikan tanah atas PT. Medan Plaza sebelum terjadinya sengketa.
2. Untuk mengetahui status hukum atas tanah PT. Medan Plaza setelah Putusan Perkara Nomor. 64/Pdt.G/2013/PN. Mdn.

3. Untuk mengetahui dapat menganalisis putusan pertanahan yang berlaku terhadap Putusan Perkara Nomor. 64/Pdt.G/2013/PN. Mdn.

C. Metode Penelitian

Sebagai upaya mencapai hasil penelitian yang maksimal, maka dalam pengumpulan data dipergunakan metode-metode sebagai berikut:

1. Sifat dan Materi Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian Yuridis Normatif. Penelitian hukum doktrinal (*doctrinal research*) adalah penelitian yang bertujuan untuk memberikan eksposisi yang bersifat sistematis mengenai aturan hukum yang mengatur bidang hukum tertentu, menganalisis hubungan antara hukum yang satu dengan yang lain, menjelaskan bagian-bagian yang sulit untuk dipahami dari suatu aturan hukum, bahkan mungkin juga mencakup prediksi perkembangan suatu aturan hukum tertentu pada masa mendatang.¹⁰

Penelitian Yuridis Normatif tersebut mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan serta norma-norma hukum yang ada dalam masyarakat. Selain itu, dengan melihat sinkronisasi suatu aturan dengan aturan lainnya secara *hierarki*.¹¹ Ditinjau dari segi sifatnya, penelitian ini bersifat deskriptif, maksudnya adalah bahwa penelitian ini berdasarkan teori, atau konsep yang bersifat umum

¹⁰Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (legal Research)*. Jakarta : Sinar Grafika, halaman 11.

¹¹ Zainuddin Ali. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika, halaman 105.

diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data dengan seperangkat data yang lain.¹²

2. Sumber Data

Sebagai data dalam penelitian ini digunakan data sekunder sebagai data yang dapat menunjang keberadaan data primer tersebut, adapun kedua data tersebut meliputi sebagai berikut:

a. Data Sekunder

Data dalam penelitian ini menggunakan data sekunder. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahaan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum.¹³ Data sekunder berasal dari penelitian kepustakaan (*library research*) yang diperoleh dari :

1) Bahan Hukum Primer.

Yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian ini yaitu :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
- c) Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
- d) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 Tentang Perseroan Terbatas.

¹² Bambang Sunggono. 1997. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, Halaman 38-39.

¹³Fajat dan Yulianto. 2010.*Dualisme Penelitan Hukum. Normatif dan Empiris*.yogyakarta :Pustaka Pelajar. halaman. 34.

- e) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- g) Putusan Perkara Perdata Nomor 64/Pdt.G/2013/PN.Mdn.

2) Bahan Hukum Sekunder.

Yaitu bahan hukum memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karangan dari kalangan hukum, dan seterusnya.¹⁴

3) Bahan Hukum Tertier.

Yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya adalah kamus dan seterusnya.

3. Alat Pengumpul Data

Penelitian ini dilakukan dengan metode pengumpulan data, yaitu studi pustaka/ studi dokumen (*documentary study*), yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi dan hasil penelitian.¹⁵

4. Analisis Data

Bahwa penelitian ini menggunakan analisis data kuantitatif, yang artinya data diuraikan secara deskriptif, sebagaimana bentuk-bentuk penelitian ilmu sosial, bila dilakukannya sebuah penelitian atas ilmu tersebut. Selanjutnya ditarik

¹⁴*Ibid.*, halaman 13.

¹⁵ Zainuddin Ali. *Op.Cit.* halaman. 105.

kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir deduktif, yaitu cara berpikir yang dimulai dari hal-hal yang umum untuk selanjutnya menarik hal-hal yang khusus, dengan menggunakan ketentuan berdasarkan pengetahuan umum seperti teori-teori, dalil-dalil, atau prinsip-prinsip dalam bentuk proposisi-proposisi untuk menarik kesimpulan terhadap fakta-fakta yang bersifat khusus, guna menjawab permasalahan-permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini.

D. Definisi Operasional

Adapun yang menjadi definisi operasional dalam penelitian ada beberapa kata penting yaitu:

1. Analisis adalah memahami dengan cermat pandangan menurut aturan hukum dalam permasalahan terhadap Hak Kepemilikan Atas Tanah PT. Medan Plaza.
2. Hak Kepemilikan ialah Kekuasaan yang boleh dilakukan/digunakan atau boleh juga tidak dilakukan/digunakan yang di dukung secara sosial untuk memegang kontrol terhadap sesuatu yang dimiliki secara eksklusif dan menggunakannya untuk tujuan pribadi.
3. Tanah atau dapat dikatakan dengan bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.¹⁶
4. PT. Medan Plaza adalah badan hukum yang berkedudukan di Kota Medan, Jalan Sultan Iskandar Muda No. 321 dan didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya. Definisi ini termaktub di dalam Undang-

¹⁶ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis.. Op.Cit.,halaman 384.

undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas, akan tetapi Undang-undang tersebut telah diubah melalui undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tentang Hak Kepemilikan

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) tertulis bahwa :

Atas dasar menguasai dari Negara ditentukan adanya bermacam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai baik secara sendirian maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, dimana hak atas tanah ini member wewenang untuk mempergunakan tanah-tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Materi Pasal tersebut memberikan hak-hak kepada orang-orang atau badan hukum baik secara perorangan maupun secara korporasi atau bersama-sama yang meliputi permukaan bumi, tubuh bumi yang ada di bawahnya serta air dan ruang angkasa yang ada diatasnya untuk digunakan atau dimanfaatkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

2. Macam-macam hak atas tanah

Seperti telah dikemukakan di atas bahwa hak-hak atas tanah yang berlaku pada saat ini adalah hak-hak tanah yang diatur dalam Hukum Adat dan UUPA. Mengenai hak atas tanah tersebut akan diuraikan lebih lanjut:

a. Hak atas tanah menurut Hukum Adat

Hak atas tanah yang dikenal berdasarkan ketentuan hukum adat yaitu :

1) Hak Ulayat (hak persekutuan atas tanah)

Untuk mengetahui lebih jelas mengenai hak ulayat, Adapun beberapa pengertian hak ulayat yang dikemukakan oleh beberapa pakar.

Ter Haar mengatakan bahwa hak ulayat adalah :

Hubungan hidup antara umat manusia yang teratur susunannya dan bertalian satu sama lain di satu pihak dan tanah dilain pihak, yaitu tanah dimana mereka dimakamkan dan menjadi tempat kediaman orang-orang halus pelindungnya beserta arwah leluhurnya yang dimana mereka meresap daya-daya hidup termasuk juga hidupnya umat itu dan karenanya tergantung dari padanya yang dirasakan dan berakar dalam alam pikirannya yang berpasangan.

Sedangkan menurut pendapat Budi Harsono bahwa :

Hak Ulayat serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya sebagai pendukung utama penghidupan dan kehidupan masyarakat yang bersangkutan sepanjang masa.

Dari beberapa pengertian diatas dapat dikatakan bahwa hak ulayat mempunyai hubungan yang erat dan sangat kuat dengan masyarakat persekutuan hukum adat dengan tanah yang berada dalam lingkungan mereka yang merupakan pendukung utama bagi penghidupan mereka, juga mempunyai nilai religius magis dan karena kuatnya hubungan hukum tersebut sehingga masyarakat mempunyai

hak berdaulat terhadap gangguan penggunaan tanah ulayatnya secara kolektif dan penggunaannya oleh orang luar atau orang asing.¹⁷

2) Hak Perseorangan

Hak-hak atas tanah, khusus tentang hak milik sampai saat ini belum ada Undang-undang sebagaimana diperintahkan Pasal 56 UUPA. Sedangkan hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah Negara telah ada pengaturannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara, sementara hak pengelolaan, tidak terdapat di dalam istilahnya dalam UUPA, sungguhpun secara substansial hak semacam itu sudah ada jauh sebelum UUPA dan juga dapat ditafsirkan sebagai hak yang diatur dalam Pasal 2 ayat (4) dan Pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA.¹⁸

1. Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpengaruh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan untuk itu dengan mengingat fungsi sosial atas tanah.

Dari berbagai jenis hak atas tanah tersebut, hingga saat ini yang ada pengaturan tata cara penetapan dan pendaftarannya hanya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan, belakangan ditambah satu jenis hak yang diatur tata cara pendaftaran yaitu hak milik atas satuan rumah

¹⁷ Ike Sumawaty, *Hukum Agraria*, halaman 23

¹⁸ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis. 2013. *Kepemilikan Properti di Indonesia termasuk kepemilikan Rumah oleh Orang Asing*. Bandung: Penerbit CV. Mandar Maju. halaman 18

susun sebagaimana yang ditetapkan oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun Jo. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011, sungguh pun ada yang berpendapat hak tersebut bukan termasuk dalam kategori hak atas tanah.¹⁹

2. Hak Guna Usaha

Pasal 28 Undang-undang Pokok Agraria menyatakan hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu dan luasan tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan.

3. Hak guna bangunan

Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu dan luasan tanah tertentu.

4. Hak pakai

Pasal 41 Undang-undang Pokok Agraria menyatakan hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian haknya/perjanjiannya.

5. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya dan bagian-bagian

¹⁹*Ibid*

dari Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan kepada pihak ketiga dengan hak-hak tertentu.

Hak-hak atas tanah sebagaimana disebutkan diatas, dapat berpindah kepemilikannya dari satu orang ke orang lain, hal ini didasarkan atas adanya peralihan dan pemindahan hak atas tanah tersebut. Peralihan dan pemindahan tersebut dapat digambarkan sebagai berikut:

a. Beralih

Pengertian beralih menunjuk pada berpindahnya Hak Milik atas tanah dan Satuan Rumah Susun dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan pemiliknya meninggal dunia atau berpindahnya Hak Milik atas Tanah dan Satuan Rumah Susun karena suatu pewarisan. Dengan meninggalnya pemilik satuan rumah susun, maka Hak Milik atas Satuan Rumah Susun secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya.

b. Pemindahan hak

Pengertian pemindahan hak menunjuk pada berpindahnya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut mendapatkan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Adapun perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, lelang.²⁰

Setiap peralihan dan pemindahan status hak atas tanah tersebut baik dikarenakan peristiwa hukum seperti adanya kematian dan kelahiran yang

²⁰Andi Hamzah. 2000. I Wayan Suandra. B.A Manalu. *Dasar-dasar Hukum Perumahan*. Rineka Cipta. Jakarta. halaman. 42.

mengakibatkan terbukanya lapangan waris-mewarisi yang dapat mengalihkan status kepemilikan atas tanah, selain beralih dikarenakan adanya peristiwa hukum, maka ada juga pemindahan hak atas tanah, pemindahan hak atas tanah dapat terjadi disebabkan adanya perbuatan hukum seperti jual-beli, in-breng modal tanah dalam perusahaan, hibah, serta penetapan dan putusan pengadilan yang dapat memindahkan suatu hak atas tanah baik dari satu orang ke orang lain, dari orang ke badan hukum, ataupun dari badan hukum ke badan hukum.

Peralihan dan pemindahan hak atas tanah dilakukan dengan kehati-hatian dan berprinsip pada kepastian hukum, untuk terciptanya kepastian hukum atas kepemilikan status pada tanah serta benda-benda yang ada diatas tanah tersebut, maka tanah milik tersebut haruslah didaftarkan haknya pada kantor pertanahan, proses pendaftaran hak atas tanah tersebut dikatakan dengan pendaftaran tanah.

Secara jelas pendaftaran tanah dapat didefenisikan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan data, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanah bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah haknya dan milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²¹ Kegiatan pendaftaran tanah guna mendapatkan status hak merupakan suatu bentuk bentuk kepemilikan hak atas yang memberikan kepastian hukum terhadap setiap orang atau badan hukum.

²¹Tampil Anshari Siregar.2004.*Undang-Undang Pokok Agraria dalam Bagan*.Cetakan Keempat. Medan: Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat Fakultas Hukum USU. halaman 221-222.

B. Tentang PT. Medan Plaza

PT. Medan Plaza adalah badan hukum yang berkedudukan di Kota Medan, Jalan Sultan Iskandar Muda No. 321 dan didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya. Defenisi ini termaktub di dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas, akan tetapi Undang-undang tersebut telah diubah melalui undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kepemilikan Tanah atas PT. Medan Plaza Sebelum Terjadinya Sengketa

Sejak akhir tahun 1970an, Medan mulai memiliki bangunan bertingkat yang dijadikan sebagai pusat berbelanja. Tercatat, dari akhir tahun 1970an hingga akhir 80an ada sekitar 10 pusat pembelian yang berdiri di ibukota Sumatera Utara. Medan Plaza yang terletak di Jalan Iskandar Muda Medan ini merupakan pusat pembelian modern pertama yang ada di Medan.²²

Alm Jaya Chandra merupakan pendiri dari Medan Plaza yang diperkirakan berdiri pada tahun 1984. Insting bisnis Jaya Chandra menjadikan Medan Plaza sebagai bangunan dengan fasilitas terlengkap dan modern pada saat itu. Tidak heran, bila bangunan ini langsung diminati oleh berbagai kalangan, terutama yang berduit atau orang kaya.²³

Pada awal bangunan ini berdiri, lantai 6 merupakan restoran kelas atas, dan sering digunakan sebagai tempat pesta pernikahan. Salah satu warga Medan yang pernah melangsungkan pernikahan di restoran ini adalah Sukanto Sunanto. Ketua Asosiasi Pengelola Pusat Belanja Indonesia (APPBI) Sumatera Utara, Paulus Tamie menyatakan Medan Plaza adalah bangunan pusat pembelian tertua keempat yang ada di Kota Medan, setelah Citi Plaza, Olympia Plaza, dan Istana Plaza. Setelah Medan Plaza berdiri, berbagai pusat pembelian pun mulai

²²Sumut Pos, Triadi Wibowo, <http://sumutpos.co/2015/08/23/merupakan-bangunan-modern-pertama-di-medan-medan-plaza-tempat-belanja-orang-kaya/> diakses pada tanggal 29 Maret 2017

²³*Ibid*

bermunculan di Medan. Sebut saja, Deli Plaza, Perisai Plaza, Sinar Plaza, Thamrin Plaza, Medan Mall, dan Menara Plaza yang semuanya memiliki konsep seperti Medan Plaza.²⁴

Bila dibandingkan dengan pendahulunya, Medan Plaza mampu bersaing dengan berbagai mall modern era tahun 1990an bahkan era tahun 2000an. Hal ini dikarenakan sejak awal, Medan Plaza memiliki citra yang positif di mata masyarakat. “Sejak awal berdiri, orang sudah beranggapan bahwa ini adalah plaza untuk orang yang berduit. Citra itupun terus melekat, itulah mungkin alasan Medan Plaza masih mampu beroperasi hingga kemarin,” ujarnya.

Kata pepatah, tidak ada yang sempurna, begitu juga dengan Medan Plaza, bangunan ini sudah bermasalah sejak awal pengoperasiannya. Seperti diketahui, Medan Plaza memiliki cukup luas, terutama bagian parkirnya. Tidak heran, terjadi perebutan antara masyarakat dengan pihak pengelola bangunan dalam pengelolaan parkir. Bahkan, masalah ini sampai ke Mahkamah Agung (MA).ada sewa menyewa di lahan berdirinya Medan Plaza ini dengan pemko Medan. Tapi, tidak tahu seperti apa bentuk kerjasamanya dan apakah tanah tersebut sudah pindah tangan.

Sejarahwan/Antropolog dari USU, Avena Matondang kepada sumut pos mengatakan, Medan Plaza merupakan pusat perbelanjaan modern yang termasuk “tua” di Kota Medan selain “tua”, Medan Plaza juga berhasil menjadi pusat

²⁴*Ibid*

perbelanjaan yang cukup dikenal oleh masyarakat Kota Medan bahkan diluar Kota Medan; Binjai, Aceh dan lain lain.²⁵

Hal ini dikarenakan Medan Plaza menyediakan kebutuhan masyarakat. Medan Plaza juga dapat bertahan hingga saat ini karena konsep “egaliter” yang ditawarkan sehingga masyarakat merasa “tidak canggung” untuk melakukan proses transaksi maupun hanya sekedar melihat-melihat dibandingkan pusat perbelanjaan modern lainnya yang menawarkan kemewahan.

Tapak lokasi Medan Plaza dahulunya adalah lokasi kuburan, dan juga salah satu “kawasan segitiga emas” di Kota Medan dimana disekitarnya merupakan tempat perkembangan bisnis awal di Kota Medan. Kawasan segitiga emas yang berkait tersebut adalah Pajak Petisah (dulunya Pajak Bundar), Medan Fair dan Taman Ria (sekarang Plaza Medan Fair), dan juga kawasan usahabisnis; baik di Jalan Nibung, Orion.

Secara konkrit sejarah tanah parkir, gedung atau seluruh tanah Medan Plaza dapat digambarkan sebagai berikut. Bahwa berdasarkan Surat Penyerahan Hak Tertanggal 05 Mei 1958 telah terjadi pengalihan hak atas sebidang tanah yang terletak di jalan Binjai ampung Petisah Medan seluas 120 X 100 m = 12.000 m² dengan batas-batas pada saat itu adalah :²⁶

- Sebelah Timur: dengan tanah Perkumpulan Hokjan Koei Kwan
- Sebelah Barat: dengan tanah Perkumpulan Hokjan Koei Kwan
- Sebelah Utara: dengan tanah Perkumpulan Hokjan Koei Kwan

²⁵ *Ibid*

²⁶ Putusan Perkara Perdata Nomor. 64/Pdt.G/2013/PN.Mdn

- Sebelah Selatan: dengan Djalan Raya Binjai Medan

Sebagai pengalihan hak dari Sia Bun Siu (Sia Boen Sioe) yaitu Ahli Waris dari pada Almarhum Sie A Tek (dahulu beralamat di Kampung Petisah I, Binjai Medan, WNI) yang dialihkan kepada Nyonya. Masni Nasution, isteri dari Plt. Ahmad Saleh (Peltu Ahmad Saleh).

Penyerahan Hak dimaksud turut pula diketahui dan ditandatangani oleh ahli waris dari pada Sie A Tek yang lainnya yaitu Kho Tjing Mio, Sia Song Lai, dan Sia Boen Twa dan turut pula diketahui oleh Penghulu kampung Petisah Tengah dan Asisten Wedana Kecamatan Medan Barat serta kemudian dicatatkan Di Kantor Notaris Nur Eny Ginting, SH Notaris Medan sedangkan segala pembayaran ganti kerugian terhadap bangunan-bangunan, tanam-tanaman dan ongkos pengurusnya telahpun dibayarkan dengan tunai.

Tanah yang menjadi objek dalam Surat Penyerahan Hak tertanggal 05 Mei 1958 tersebut berasal dari Surat *Vergunning* Nomor: 325/132 yang diterbitkan di Medan tertanggal 22 Oktober 1909 oleh *Resident der Oostkust van Sumatera* dan yang sebelumnya diberikan kepada seorang Tiong Hoa bernama Sia A Tek tersebut, guna kepentingan pertanian dan perindustrian.²⁷

Beralihnya hak atas tanah yang terletak di jalan Binjai Kampung Petisah Medan kepada Nyonya. Masni Nasution maka selanjutnya ditanah tersebut yaitu sejak bulan Januari 1961 maka Nyonya. Masni Nasution telah

²⁷*Ibid*

mempergunakannya untuk kepentingan usaha dengan mendirikan usaha bernama CV. Palma yaitu usaha pabrik penyaringan dan pemurnian minyak goreng.²⁸

Usaha pabrik penyaringan dan pemurnian minyak goreng bernama CV. Palma sudah dapat berjalan dengan baik dan untuk itu maka Nyonya. Masni Nasution tersebut mengajukan permohonan untuk memperoleh hak atas tanah yang ditempatinya kepada Kantor Urusan Tanah Kotapraja Medan serta permohonan konvensi hak milik dan penambahan luas tanah kepada Walikota/Kepala daerah Swatantra Tk II Kotapraja Medan.

Permohonan yang diajukan oleh Nyonya Masni Nasution, ternyata belum memperoleh realisasi yang baik dari Kantor Urusan tanah Kotapraja Medan maupun yang dari Walikota/Kepala Daerah Swatantra Tk II Kotapraja Medan. Bahwa dikemudian hari ternyata terbit pula Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : Sk. 02/HPL/DA/70 tertanggal 03 Maret 1970 yang pada pokoknya berisikan mencabut Surat *Resident der Oostkust van Sumatera* tertanggal 30 Nopember 1901 dan memberikan kepada Pemerintah Daerah Kotamadya Medan Hak Pengelolaan atas tanah-tanah yang dimaksudkan didalam Surat *Resident der Oostkust van Sumatera* tertanggal 30 Nopember 1901 tersebut, guna keperluan proyek-proyek Pemerintah Daerah Kotamadya Medan.

Tanah-tanah yang dimaksud dalam *Surat Resident der Oostkustvan Sumatera* tertanggal 30 Nopember 1901 tersebut adalah tanah-tanah yang pada saat itu dipergunakan sebagai perkuburan Cina karena dianggap perlu pemindahan kuburan Cina tersebut ketempat lain.

²⁸*Ibid*

Dengan adanya Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: Sk. 02/HPL/DA/70 tertanggal 03 Maret 1970 maka selanjutnya Walikota Kepala Daerah Kotamadya Medan yang saat itu dijabat oleh Drs. Sjoerkani melaksanakan isi Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : Sk. 02/HPL/DA/70 tertanggal 03 Maret 1970 tersebut dengan mana melakukan kerjasama dengan pihak Kowilhan -1/Sumatera dan dalam perjanjian tersebut dengan tersebut dengan tegas diatur bahwasanya semua bangunan-bangunan yang dibangun oleh Pihak Kowilhan-1/Sumatera sedangkan terhadap semua tanah dimana bangunan itu didirikan adalah tetap menjadi milik Pemda Kotamadya Medan.

Pembangunan proyek yang dilakukan oleh Kowilhan tersebut, mempunyai cerita yang lain dan tidak berhenti sampai dengan uraian diatas. Pada awalnya bahwa tanah Medan Plaza merupakan tanah Hak Pengelolaan yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Medan Berdasarkan Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1 Tahun 1974. Bahwa hak Pengelolaan yang timbul dan terbit atas nama Pemerintah Kota Medan tidak terlepas dan berkaitan dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri: SK-2/HPUDA/70 tanggal 03 Maret 1970 yang dikeluarkan oleh Menteri Dalam Negeri dengan total luas keseluruhan 393.573 M² (tiga ratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus tujuh puluh tiga Meter persegi) termasuk tanah pekarang, tanah tapak gedung Medan Plaza serta lahan parkir Medan plaza dengan luas lebih kurang 17, 462,50M² (tujuh belas ribu empat ratus enam puluh dua Meter persegi lebih lima puluh centim meter) yang menjadi objek sengketa dalam Perkara Nomor. 64/Pdt.G/2013/PN. Mdn.²⁹

²⁹*Ibid*

Berdasarkan Keputusan Pasal 1 (ayat 2) Presiden Nomor 32 Tahun 1979 dan Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, maka Pemerintah Kota Medan selaku Pemilik atas Tanah Medan Plaza Berdasarkan hak pengelolaan Nomor 1 Tahun 1974 mengadakan Proyek Petisah Medan yaitu pembangunan proyek *shopping center* bertaraf internasional termasuk gedung, ruko-ruko dan kios-kios.

Realisasi pembangunan Proyek Petisah Medan di atas tanah hak pengelolaan Nomor 1 Tahun 1974 tersebut dilakukan dengan beberapa tahap, tahap pertama meliputi pembangunan pertokoan Petisah yang dilakukan oleh PT. Tenaga Baru selaku, pelaksana proyek pembangunan petisah tersebut, selanjutnya pembangunan Proyek Petisah Tahap II dilakukanan dengan penyerahan pembangunan dari Pemerintah Kota Medan kepada Panglima Kowilhan (Komando Wilayah Pertahanan) I Sumatera Utara, dan selanjutnya Kowilhan menyerahkan pembangunan Proyek Petisah Tahap II tersebut kepada PT. Sumber Latex. Pembangunan Proyek Petisah Tahap II ini meliputi tanah Medan Plaza sekarang ini.

Melalui surat tertanggal 22 September 1976 Nomor 432/SLMD/X/1976 memohon kepada Panglima Kowilhan I Sumatera Utara, agar Proyek Pembangunan Proyek Petisah Tahap II diserahkan/dilanjutkan oleh PT. Saat Jaya Utama. Dan selanjutnya permohonan PT. Sumber Latex disetujui dan direatisir oleh Pangkowilhan I berdasarkan surat Pangkowilhan I Sumatera Utara Nomor SKEP/080/X/1976 tanggal 20 Oktober 1976.

Pengunjukan dan penyerahan Proyek Petisah Tahap II oleh Kowilhan I Sumatera kepada PT. Saat Jaya Utama telah disetujui dan direalisasikan oleh Pemerintah Daerah Kota Medan berdasarkan Surat Keputusan Walikota Nomor 813 tanggal 4 Oktober 1978, berikut dengan surat perpanjangannya, antara lain melalui Surat Keputusan Walikota Nomor. 582/SK/1980 tanggal 13 Desember 1980, Surat Nomor. 41/SK/1981 tanggal 3 Februari 1981 dan Surat Nomor. 136/SK/1981 tanggal 4 Mei 1984. Bahwa setelah Plaza Shopping Center telah selesai pembangunannya, maka saat itu PT. Saat Jaya menjualnya kepada PT. Medan Plaza dengan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan milik Pemerintah Daerah Kota Medan, dengan peralihan yang dibuat dihadapan Notaris Kusmulyanto Ongko dengan Akte Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 132 tanggal 23 Mei 1984 dan Akte Persetujuan Nomor. 110 dan akte Surat Kuasa Nomor 111 tanggal 22 Desember 1980. Dengan akte-akte sebagaimana telah disebutkan tersebut, maka akte tersebut mengawali kepemilikan PT. Medan Plaza atas tanah dan bangunan Medan Plaza *Shopping Center*.

1. Konversi Hak Atas Tanah

Defenisi konversi hak atas tanah tidak ditemukan didalam UUPA. Jauh sebelum UUPA ditetapkan sudah dikenal konversi hak atas tanah, seperti hak milokadat menjadi hak yang tunduk kepada Hukum Perdata Barat (BW) yang disebut agrarisch eigndom dan hak penguasaan menjadi hak pakai atau hak pengelolaan.³⁰

³⁰ Tampil Anshari Siregar. *Op.Cit.* halaman 276.

Konversi hak atas tanah dapat dipahami sebagai perubahan dan penyesuaian dari hak-hak lama atas tanah yaitu hak adat maupun hak perdata barat (BW) menjadi hak atas tanah berdasarkan sistem UUPA. Menurut A.P. Parlindungan dalam bukunya *Konversi Hak-hak Atas Tanah* menyatakan untuk mengetahui sikap dan filosofi dari konversi ini maka kita mempunyai 5 prinsip yang mendasarinya sehingga dapat kita telaah bagaimana tujuannya dan bagaimana penyelesaiannya:³¹

- a. Prinsip nasionalitas,
- b. Prinsip pengakuan terdahulu,
- c. Kepentingan hukum,
- d. Penyesuaian kepada ketentuan konversi,
- e. Status quo hak-hak atas tanah terdahulu

Status quo hak-hak tanah terdahulu dimaksudkan bahwa dengan berlakunya UUPA tidak dibenarkan lagi menerbitkan hak-hak atas tanah baik berdasarkan Hukum Adat apalagi Hukum Perdata Barat. Jika hak-hak demikian yang dimohonkan konversi, maka permohonannya harus ditolak.

Hak-hak perdata Barat (BW) atas tanah yang dikonversi menjadi hak-hak tertentu berdasarkan sistem UUPA sangat ditentukan oleh kewarganegaraan si pemegang hak. Azas kebangsaan (prinsip nasionalitas) diletakan sebagai prinsip utama dalam pelaksanaan konversi hak tersebut, sekalipun ada pengkhususan.

Pasal 1 ayat 1 Ketentuan Konversi UUPA.

“Hak eigendom atas tanah yang ada pada mula berlakunya Undang-undang ini (UUPA, tanggal 24 September 1960) sejak saat tersebut menjadi hak

³¹*Ibid*, halaman 277.

milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21”.³²

Pasal 21 UUPA menegaskan bahwa yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah hanya warga negara Indonesia (WNI) tunggal dan/atau badan hukum Indonesia tertentu sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963.

Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria No .2 Tahun 1960 :³³

“(1) Orang-orang warganegara Indonesia yang ada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal dan mempunyai tanah dengan hak eigendom didalam waktu 6 bulan sejak tanggal tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) yang bersangkutan untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraannya itu.

- (2) bagi orang-orang warga-negara Indonesia keturunan asing penegasan kewarganegaraannya itu harus dibuktikan dengan tanda kewarganegaraan menurut Peraturan Pemerintah No. 20 Tahun 1959, pasal IV Peraturan Penutup dari Undang-undang No. 62 Tahun 1958 atau bukti lainnya yang sah. Bagi orang-orang warga negara Indonesia lainnya cara pembuktian kewarganegaraannya diserahkan kepada kebijaksanaan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) yang bersangkutan”.

Sesuai dengan prinsip nasionalitas dan hak-hak Agraria di Indonesia maka sebenarnya tidak mungkin orang asing mempunyai Hak atas tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Usaha ataupun Hak Guna Bangunan.

³²*Ibid*, halaman 278.

³³*Ibid*

Mereka hanya mungkin mempunyai Hak Pakai, jika perorangan adalah penduduk Indonesia secara resmi, atau jika badan hukum, yang telah mempunyai izin kerja di Indonesia.

a. Ketentuan Konversi

Pasal 54 UUPA sudah dijelaskan bahwa konversi dari Hak Eigendom tersebut digantungkan kepada kewarganegaraan Indonesia-nya pada tanggal 24 September 1960.

Oleh pemerintah telah dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria nomor 2 tahun 1960, yang menentukan dalam pasal 2 ayat 1 dan 2 bahwa hak eigendom dari orang-orang yang telah berkewarganegaraan tunggal pada tanggal 24 September 1960 dikonversi menjadi Hak Milik dan wajib didaftar dalam tempo 6 bulan semenjak tanggal 24 September 1960 di Kantor Kepala Kantor Pendaftaran Tanah. Sedangkan bagi warga negara Indonesia yang berasal dari keturunan asing harus dibuktikan dengan tanda kewarganegaraan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 20 tahun 1959, Peraturan Pemerintah Nomor 62 tahun 1956 atau bukti lainnya.

Jika mereka tidak datang jangka waktu 6 bulan seperti yang ditentukan maka tanah mereka dikonversi menjadi hak guna bangunan untuk masa 20 tahun.

Kewarganegaraanya harus sudah diterima oleh Hakim Pengadilan Negeri dan diberi tanda terima tanggal 24 September 1960, untuk dapat tanahnya dikonversi menjadi Hak Milik.

Sebagaimana sudah dibicarakan dalam pasal 42 UUPA, maka tanah-tanah Hak Eigendom kepunyaan pemerintah negara asing baik untuk keperluan rumah

kediaman kantor Perwakilannya dikonversi mulai menjadi Hak Pakai untuk masa selama dipakai pelaksanaan tugasnya (Lihat pasal 7 Peraturan Menteri Agraria nomor 2 tahun 1960 dan surat Menteri Agraria tanggal 20 November 1961 nomor Ka. 12/5/36 yang menetapkan konversi Hak eigendom kepunyaan pemerintah negara asing dan gedung kedutaannya dikonversi menjadi Hak Pakai.

Dalam ayat (3) ini seolah-olah Hak Eigendom kepunyaan orang asing dikonversi menjadi hak guna bangunan, untuk masa 20 tahun , namun surat edaran Menteri Agraria nomor Ka. 40/27/25 tanggal 4 Juli 1961 yang ditujukan kepada Ikatan Notaris Indonesia di Jakarta, jelas menyebutkan bahwa mereka harus mengalihkan haknya itu kepada warga negara Indonesia sebelum tanggal 24 September 1961.) Hal ini berkaitan dengan prinsip nasionalitas dari Hak-Hak atas tanah yang tidak memungkinkan orang asing mempunyai Hak Milik, Hak Guna bangunan atau Hak Guna Usaha.Oleh karena itu ayat 3 pasal ini, dalam praktek tidak mungkin apalagi bertentangan dengan prinsip nasionalitas yang ditentukan dalam pasal 21 ayat 3, 30 ayat 2, dan 36 ayat 2 UUPA, yaitu orang asing tidak boleh mempunyai sesuatu hak atas tanah.

Penduduk Indonesia maka dimungkinkan dwi kewarganegaraan dengan terjadinya peristiwa G 30 S/PKI tanggal 30 September 1965 terhenti. Sebenarnya bagi mereka untuk tetap menjadi warga Negara Indonesia harus melalui proses mendapatkan keputusan dari kedutaan besar RRC bahwa mereka bukan lagi warga negara RRC dan telah mendaftarkan diri menurut formulir Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1959 tentang Kewarganegaraan..

Sebaliknya badan-badan hukum yang tunduk kepada hukum Indonesia, didirikan dengan hukum Indonesia dan berdomisili di Indonesia dapat mempunyai Hak Guna Bangunan. Jelaslah bagi badan-badan hukum asing yang tidak melepaskan haknya pada tanggal 24 September 1961 tanahnya menjadi tanah yang langsung dikuasai Negara kembali. Dalam ayat 4, 5 dan 6 ditetapkan bahwa pengkonversian pembebanan sesuatu hak, atas tanah-tanah ex Hak Eigendom, dengan sesuatu hak tanah yang ditentukan oleh UUPA, maka jika kita bertitik tolak dari Lembaga hak-hak tanah yang ditentukan oleh UUPA, maka kita hanya mengenal Hak guna bangunan di atas tanah Hak Milik (pasal 37 ayat 2 UUPA) dan Hak Pakai di atas tanah Hak Milik (pasal 41 ayat 1).

Tidak dikenal ataupun tidak ada ketentuan Hak Pakai atas Hak Guna Bangunan di atas Hak Guna Bangunan, sedang tanah-tanah hak *Opstal* dan Hak *Erfpacht* (kota) dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan jika pemiliknya warga negara Indonesia.

Pedoman yang diperlukan untuk ayat 3, sepanjang pengetahuan penulis belum ada, dan sekarang karena sudah berakhir Ketentuan Konversi bagi hak-hak Barat (Keppres 32 tahun 1979) sudah tidak perlu lagi ada pedoman tersebut. Jika tanahnya dibebani *hipotik*, maka *hipotik* tersebut tidak dapat dihapuskan, jika tidak diselesaikan hitungannya.

Hak *eigendom* tersebut dibebani dengan hak *servituut* dan *vruchtgebruik* maka hak itu dikonversi menjadi Hak Pakai di atas tanah Hak Milik. Namun tidak jelas apakah juga mungkin dikonversi menjadi Hak Pakai di atas tanah Hak Guna

Bangunan, jika eigendomnya dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan. Lembaga yang demikian tidak dikenal oleh UUPA.

Pasal 12 Peraturan Menteri Agraria nomr 2 tahun 1960, menyatakan tanah-tanah Hak Opstal dan erfpacht atas tanah eigendom dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan, jika bukan eigendomnya menjadi Hak Milik.

Selanjutnya dalam pasal 11 PMA 2/1960 disebutkan bahwa hak *eigendom* yang dibebani dengan hak *erfpacht* menjadi Hak guna Bangunan dan oleh karen tidak ada ketentuan Hak Guna Bangunan atas Hak Guna Bangunan maka konversinya ditanggungkan sampai ada kejelasan atas nama siapa Hak Guna Bangunan itu dicatat, yaitu apakah atas pemegang asal atau mempunyai beban hak atas hak *eigendom* tersebut.

Keputusan Presiden Nomor 32 tahun 1979 dan Peraturan Mneteri Dalam Negeri nomor 3 tahun 1979 telah lebih lanjut mengatur tanah-tanah ex Barat yang menurut ketentuan yang ada berakhir tanggal 24 September 1980.

Pasal ini sebagaimana sudah ditegaskan lagi dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 tahun 1960, pasal 10 dan 20 di konversi menjadi Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, dan dipertegas lagi dengan Peraturan Menteri Agraria nomor 2 tahun 1962 tentang konversi tanah-tanah bukan hak-hak Indonesia dan keputusan Menteri Agraria Nomor Sk 272/61 tanggal 29 Mei 1961 yang mengkonvensi tanah “wewenang Nganggo run temurun” (yeng terdapat di daerah Surakarta dan Mangkunegara) menjadi Hak Milik.

Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menentukan tanah tersebut dikonversi menjadi Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau hak pakai (pasal 23 PMA 2/1960).

Permintaan banding atas putusan KPT/KKPT dapat diajukan kepada Kepala Inspeksi Agraria/Kepala Kantor Agraria Daerah (pasal 23 PMA no. 2/1960) dan tentunya sekarang disesuaikan penegasan kembali pasal 21 ayat 2 UUPA.³⁴ Terhadap ayat 2 pasal ini sebenarnya merupakan kekeliruan karena melanggar prinsip nasionalis.

Dalam pasal III sudah dijelaskan tentang Peraturan Menteri Agraria No. 4 tahun 1961, yang mengharuskan pemegang hak tersebut pasal 2 memajukan permohonan konversi *consessie* tersebut kepada Menteri Agraria sebelum tanggal 24 September 1961 dengan materai Rp 3 dan tembusan permohonan Kepala Inspeksi Agraria.

Yang dimaksud dengan hak sewa untuk perusahaan kebun besar adalah hak Sewa atas tanah Negara (termasuk tanah bekas *swapraja*) untuk perkebunan yang luasnya 25 ha atau lebih dan jika persil tersebut terdiri dari beberapa persil maka luas tersebut adalah jumlah daripada seluruh persil (1).

Menteri Agraria dapat menetapkan beberapa persyaratan tentang konveksi Hak Guna Usaha ini namun jika pemegang Hak berkebratan haknya berakhir dengan sendirinya, selama sisa waktunya atau paling lama 5 tahun. Hak-hak tanah *ex Barat* akan menjadi Hak Pakai atas Hak Milik, sedangkan hak-hak lain menurut Hukum Adat akan menjadi Hak pakai. Khusus mengenai tanah-tanah jabatan seperti tanah Bangkok, walaupun dikonversi menjadi hak pakai tentunya harus Hak Pakai *publikrechtelijk*, artinya hanya ada *right to use*, tetapi tidak ada *right of disposal* untuk menghindari dialihkannya/dijadikan obyek tanggungan

³⁴*Ibid*

oleh orang yang tidak bertanggung jawab, oleh karena tanah itu adalah tanah jabatan kepala desanya.

Termasuk dalam kategori ini, tanah kas desa dan tanah-tanah yang sejenis yang merupakan tanah bengkok dan tanah kas desa diberikan Hak Pakai *publikrechtelijk*, yaitu hanya *right to use* tetapi tidak *right of disposal* (tidak boleh dijual atau dijadikan agunan hutang).

Dalam pasal VII sejumlah hak tersebut adalah seperti Hak Gogolan. Pekulen atau Sanggan yang bersifat tetap dikonversi menjadi Hak Milik, sedang hak-hak tersebut yang tidak bersifat tetap menjadi Hak Pakai. Hal ini dipertegas dengan keputusan bersama Menteri Pertanian dan Agraria yang menyebutkan sesuai dengan pasal 20 PMA 2/1960 dan semenjak dikonversi menjadi Hak Milik tidak lagi tunduk kepada peraturan gogolan, tetapi kepada peraturan pasal 20 UUPA dan seterusnya.

Apa yang disebut dalam pasal 36 ayat 2 dan 30 ayat 2 merupakan penjabaran dari prinsip nasionalitas dari UUPA, dan dilaksanakan dengan konsekuen. Konversi dari Hak-hak ex BW (KUH Perdata) telah berakhir semenjak tanggal 24 September 1980, maka dengan demikian seluruh tanah-tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai kembali oleh negara.

Dan tanah-tanah tersebut harus diselesaikan menurut ketentuan Keppres 32 tahun 1979 dan peraturan-peraturan pelaksanaannya sebagai mana sudah dibicarakan diatas. Konversi dari tanah-tanah Hak Adat, maka seseuai dengan Peraturan Menteri Agraria nomor 2 tahun 1960 dan Peraturan Menteri Dalam

Negeri nomor Sk 26/DDA/1970 yang tidak mempunyai batas waktu akhirnya seperti hak-hak ex BW (KUH Perd).

Mengenai konversi ini banyak Kadit Agraria menrbitkan beberapa peraturan sendiri.

- 1) Dapat langsung dikonversi, jika tanah tetap adanya, artinya tanah masih tetap dikuasai secara pisik oleh yang bersangkutan dan ada surat-suratnya, dan masih terdaftar atas nama orang yang pertama, dan berasal dan hak adat sebelum berlakunya UUPA.
- 2) Melalui lembaga penegasan/pengakuan hak oleh karena tidak jelas bukti-bukti haknya ataupun telah berkali-kali dialih tangankan kepada orang lain, ataupun bukti hak induknya ada ditangan orang lain, ataupun tidak ada bukti-bukti haknya, tetapi diketahui bahwa hak tanah itu adalah Hak Milik Adat dan dikuasai secra terus menerus.

Konversi tanah-tanah untuk kepentingan pembangunan sebagai berikut Dengan Peraturan Menteri Negara Agraria no 2 tahun 1993 telah ditetapkan ketentuan mempermudah pelaksanaan invertasi di bidang pertanahan sebgai berikut, dengan judul Tatacara Memperoleh izin lokasi dan hak atas tanah bagi perumahan dalam rangka penanaman modal.

Dalam ketentuan ini diatur bahwa izin lokasi diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dalam kenyataannya masih diperlukan penetapan lokasi oleh Pemerintah Daerah setempat sungguhpun diniat semula izin lokasi tersebut hanya diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dengan masih ditentukan adanya penetapan lokasi oleh pemerintah daerah, karena selama ini izin lokasi tersebut

oleh pemerintah daerah sebagai uang pemasukan, izin lokasi itu diberikan untuk 12 bulan dan dapat diperpanjang (satu kali saja) untuk 12 bulan berikut.

Dalam ketentuan hak-hak atas tanah tersebut diatur kemudahan-kemudahan untuk kemungkinan konversi tanah Hak Milik menjadi Hak Guna bangunan ataupun Hak Guna Usaha menjadi Hak Guna bangunan dan Hak pakai ditingkatkan menjadi Hak guna Bangunan untuk kepentingan investasi.

Jikalau hak atas tanah itu Hak Guna Bangunan maka atas tanah tersebut haknya diperpanjang hingga 30 tahun dan berakhir tanggal 24 September tahun ke-30. Demikian pula jika hak itu Hak Guna Usaha atau Hak Milik, diberikan Hak Guna Usaha untuk 30 tahun dan terhitung berakhir tanggal 24 September 1996. Ketentuan Peraturan Menagri 2/1993 ini harus menyesuaikan dengan ketentuan UU no 4/1996 dan PP 40/1996.

b. Tim Ajudikasi

Oleh pemerintah telah ditetapkan suatu Peraturan Menagri/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1995 (sudah dicabut lagi dengan Peraturan Menagri/Kepala BPN no 3 tahun 1985), lihat pembicaraan dibawah ini dan juga dalam Ketentuan PP 24 tahun 1997.

Dalam ketentuan PP 10 tahun 1961 yaitu pendaftaran secara individual dan pendaftaran desa demi desa. Uji coba pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Ajudikasi tersebut adalah dimaksud untuk mempercepat proses pendaftaran desa demi desa tersebut dan dengan cara konvensional tidak berhasil karena selama 35 tahun diperkirakan baru 30% yang dapat terdaftar.

Untuk keperluan ini oleh pemerintah dibentuk suatu tim adjudikasi yang merupakan suatu satgas yang akan melakukan pendaftaran sistematis tersebut. Tugas-tugas ini tidak dibebankan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat tetapi oleh suatu panitia yang ditunjuk oleh Menteri (Negara Agraria) atau pejabat yang ditunjuknya, yaitu:

- a). Seorang pegawai BPN dari komponen bidang pengukuran dan Pendaftaran Tanah.
- b). Seorang pegawai BPN dari komponen bidang pengurusan Hak atas Tanah.
- c). Kepala Desa/Lurah.
- d). Seorang anggota pemerintah Desa.

Dalam pasal 6 diatur tentang tugas dan wewenang panitia tersebut antara lain mengumpulkan data fisik dan dokumen asli yuridis, menilai kebenaran dokumen yang bersangkutan, mengumumkan data yang sudah dikumpulkan, membantu menyelesaikan ketidak sepakatan /sengketa, menyiapkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat serta daftar isian lainnya, mengusulkan peruntukan dan atau penguasaan tanah Negara yang ada di desa /kelurahan tersebut, dan lain-lain.

Dalam pasal 7 tugas dari Ketua Panitia Adjudikasi disebutkan:

- a. Atas nama Kepala Kantor Wilayah BPN menandatangani penegasan konversi /pengakuan Hak.
- b. Atas nama Kanwil BPN menandatangani buku tanah/sertifikat
- c. Atas nama Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah menandatangani surat ukur.

- d. Menunjuk dan mengangkat penggantian anggota, satgas dan petugas administrasi
- e. Meyerahkan hasil kegiatan panitia adjudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan. (lihat juga pada bab Pendaftaran Tanah).

Kepanitiaan Adjudikasi ini seperti yang disebut dalam Peraturan Menagri No.1 tersebut diatas dengan kemungkinan ditambah seseorang yang mempunyai pengetahuan dibidang hak-hak atas tanah dan /atau pendaftaran tanah.

Dalam pasal 8 diatur tugas dan wewenang Ketua Panitia Adjudikasi dan merupakan perluasan dari ketentuan Peraturan Menagri no 1/1995 tersebut, yaitu:

- a. Menandatangani surat keputusan pengakuan hak, atas nama Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan menegaskan konversi hak atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.
- b. Mengusulkan pemberian hak atas tanah sesuai peruntukan dan /atau penguasaan tanah-tanah negara termasuk tanah negara yang menjadi obyek landreform, sepanjang telah dipenuhi semua kewajiban-kewajiban menurut ketentuan yang berlaku, yang ada di desa/kelurahan yang bersangkutan.
- c. Menyampaikan laporan secara periodik dan menyerahkan hasil kegiatan panitia kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- d. Bertanggung jawab atas hasil kegiatan panitia kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Kepada pemilik tanah tersebut selain menunjukkan bukti-bukti haknya juga melakukan penunjukan batas tanahnya dan memasang tanda batas, kecuali sudah

ada tanda batas permanen, sedangkan untuk tanah negara maka satgas pengukuran dan pemetaan akan menetapkan tanda batasnya.

Jika terjadi sengketa perbatasan pasal 12 panitia berusaha menyelesaikannya dan jika tidak dapat menyelesaikan maka supaya mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dalam jangka waktu 30 hari sejak diajukannya permintaan tersebut.

Ketentuan dari Peraturan Menagri seperti yang ditentukan dalam pasal 17 dan pasal 23, tugas-tugas dari panitia adjudikasi ini melaksanakan konversi dari tanah-tanah ex Hukum adat, ex BW yang tercecer yang belum disertifikatkan sungguhpun sudah diacaatat pada buku tanahnya dengan bukti-bukti lainnya demikian pula dikuasakan untuk mengusulkan dilaksanakannya landreform dan pengusulan tanah negara kepada para pemegang hak atas tanah tersebut (terutama yang tidak memiliki surat-surat bukti tetapi telah menguasai tanah tersebut yang dibuktikan dengan surat keterangan dari Kepala Desa ataupun disaksikan oleh dua orang.

Demikian pula ketua panitia Adjudikasi diberikan wewenang menandatangani penegasan konversi hak (berbeda dengan pasal 25 PP 10/61 ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan) dan demikian pula Kanwil BPN akan menandatangani pengakuan hak atas sesuatu bidang tanah yang telah diusulkan oleh Ketua Panitia Adjudikasi.

Dalam pasal 21 Perat Menagri no 3 ini disebutkan sejumlah produk hukum eksekutif dicabut untuk memeberikan jalan yang lempang dari pelaksanaan pendaftaran tanah secra sistematika yaitu

- a. Peraturan Menagri no 1 tahun 1995.
- b. Ketentuan PMPA no 2 tahun 1962. PMPA no 14 tahun 1961, SK Menteri PA no SK XIII/17/62, PMDN no 6 tahun 1972, Peraturan Menetri Dalam Negeri no 5 tahun 1973, PMDN no 3 tahun 1985, Peraturan Menagri/Kepala BPN no 2 tahun 1973.
- c. Dan lain-lain peraturan pelaksanaan mengenai konversi pengakuan hak, pemberian hak, dan pemindahan /pembebasan hak atas tanah yang bertentangan dengan Peraturan Menagri no 3 ini, selama berlangsungnya pendaftaran tanah secara sistematis di lokasi yang bersangkutan.

c. Pendaftaran Tanah dengan Tim Ajudikasi dan Koversi dan Pelaksanaan Landreform

Oleh pemerintah diterbitkan Perat Menagri /Kep BPN no 3 tahun 1995. Dalam peraturan ingin dilaksanakan suatu pendaftaran tanah secara sistematis artinya diukur secara lengkap desa demi desa termasuk dalamnya pendaftaran individual atas hak-hak atas tanah perseorangan.

Untuk itu dibentuk tim Ajudikasi yang bertindak atas nama Kepala Kantor Pertanahan setempat mengukur, menandatangani, menerbitkan sertifikat hak atas tanah dan demikian pula mengusulkan supaya disesuatu daerah diterbitkan pelaksanaan Landreform.

Tim Ajudikasi ini akan menilai alat bukti pemilikan, baik tertulis maupun bakti tidak tertulis. Termasuk bukti tertulis, seperti grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvingsordonnantie (S.1832-27) dengan catatan tanah yang bersangkutan dikonversi menjadi Hak Milik; grosse akta hak atas tanah

yang diterbitkan berdasarkan Overschijvingsordonnantie sejak berlakunya UUPA dan dilaksanakan menurut PP 10 tahun 1961: bukti Hak Milik dan Grant Sultan yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swpraja yang bersangkutan; Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria no 9 tahun 1959; sertifikat Hak atas tanah, Hak Milik atas Satuan Ruan mah susun dan Wakaf; sertifikat Hak Atas Tanah dan wakaf yang diterbit berdasarkan PP 10/1961; (sertifikat sementara) surat Keputusan Pemberian Hak dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA; akta pemindahan hak yang dibuat berdasarkan Hukum Adat, yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa; akta pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT yang berwenang; akta ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak dilaksanakannya PP no 28 tahun 1977; Risalah lelang yang dibuat Pejabat Kantor Lelang yang berwenang; surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah daerah.

Alat bukti tertulis tidak ada tetapi ada penguasaan fisik atas bidang tanah yang bersangkutan. Dengan ditegaskan dalam pasal 22 tentang pengesahan penegasan konversi, dan pengakuan hak yang konform dengan ketentuan dari pasal 25 PP 10/1961, dan PMDN no 6 tahun 1972.

Dalam pasal 23 disebutkan Ketua Panitia Ajudikasi mengusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat pemberian hak atas tanah-tanah negara menjadi obyek landreform.

Jika di suatu daerah telah dilaksanakan Peraturan Menagri no 3 tahun 1995 ini, maka akan tidak akan tidak berlaku lagi.

- a. Peraturan Menteri agraria /Kepala BPN Nomor.1 tahun 1995.
- b. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria no 2 tahun 1992, PMPA No 14 tahun 1961, Surat Keputusan PMPA no SK. XIII/17/62, PMDN no 6 tahun 1972, PMDN no 5 tahun 1973, PMDN no 3 tahun 1985, Perat Menagri/Kep BPN no 2 tahun 1993 dan peraturan pelaksanaan lain atas mengenai lihat buku Parlindungan, Konversi Hak Atas Tanah yang kan membicarakan secara khusus masalah ini, terbitan CV Mandar maju.

B. STATUS HUKUM ATAS TANAH MEDAN PLAZA SETELAH PUTUSAN PERKARA NOMOR. 64/Pdt.G/PN. Mdn

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dibebankan oleh pemerintahan yang oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bertujuan tunggal yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Menurut pelaksanaan dari UUPA, pelaksanaan kegiatan pendafrtan tanah merupakan kewajiban dari pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*. *Rechtscadaster* artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya mempermasalahkan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan.³⁵

Pendaftaran tanah selanjutnya berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa hak-haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. Dan bagi Hak Tanggungan dengan terdaftarnya perikatan tersebut sebagai jaminan Hak Tanggungan akan diperoleh Hak preferan

³⁵ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis. *Op. Cit*, halaman 167

bagi sikreditur dan asas publisitas yang melindungi eksistensi jaminan dari adanya gugatan pihak ketiga.³⁶

Selain itu masih ada ketentuan Pasal 23, 32, 38 UUPA yang mengharuskan dilaksanakannya pendaftarannya tanah oleh pemegang Hak Milik, Hak Guna Usaha dan hak Guna Bangunan. Keharusan bagi pemegang hak mendaftarkan tanahnya dimaksudkan agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti demi kepastian hukum pemegang haknya. Oleh karena pendaftaran atas setiap peralihan, penghapusan dan pembebanannya, pendaftaran pertama kali atau karena konversi atau pembebanannya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan, apalagi pendaftaran tersebut merupakan bukti yang kuat bagi pemegang haknya.⁶⁸

Sesuai dengan perkembangan yang ada, landasan hukum pendaftaran tanah yang semula didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tidak ada pengertian yang tegas apa yang disebut dengan pendaftaran tanah, maka pada pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diuraikan secara jelas definisi pendaftaran tanah yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada

³⁶*Ibid*

haknya dan Hak Milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Begitu juga dengan pendaftaran tanah, yang semula menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA hanya bertujuan tunggal semata-mata untuk menjamin kepastian hukum, maka berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dikembangkan tujuan pendaftaran tanah yang juga meliputi:³⁷

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dimana setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebasan dan hapusnya hak atas tanah wajib di daftar.

Dalam rangka memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan terbukti untuk umum (asas publisitas), sementara dalam hal mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan maka setiap bidang tanah atau satuan rumah

³⁷*Ibid*, halaman 169.

susun, termasuk peralihan, pembebasan dan hapusnya hak atas tanah, dan hak milik satuan rumah susun wajib didaftar.

Sehubungan dengan adanya instruksi kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah dengan tujuan utama untuk menjamin kepastian hukum, pertanyaan yang timbul adalah mengapa pemerintah berkepentingan untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah. Hal ini dikaitkan dengan persoalan pemberian hak atas tanah, yakni dalam menentukan siapa yang berhak (subyek) atas suatu bidang tanah tertentu, dimana letak, batas-batas dan berapa luas bidang tanahnya dan apa jenis haknya (obyeknya) yang sebenarnya.

Agar tersedia data hak atas tanah yang benar dan masyarakat dapat memperolehnya dengan mudah, maka Pemerintah mengadakan suatu lembaga pengumuman. Lembaga pengumuman inilah yang lazim disebut pendaftaran tanah. Dengan adanya lembaga pengumuman /pendaftaran tanah ini akan terjaminlah kepastian hukum mengenai hak atas tanah, baik yang menyangkut subyek maupun obyek haknya.

Dengan pengukuhan hak atas tanah dalam lembaga pengumuman pada suatu instansi pemerintah, maka setiap kejadian mengenai hak atas tanah dapat diikuti secara tertib, sehingga dengan demikian kepastian hukum untuk hak atas tanah dapat dikendalikan dengan baik. Itulah sebabnya pendaftaran tanah diselenggarakan dengan tujuan agar dapat menjamin kepastian hukum untuk hak atas tanah. Kepastian dari pemiliknya, letak, batas, luas dan jenis hak atas tanahnya.⁷⁰

Pertanyaan selanjutnya adalah pengumuman/pendaftaran tanah yang bagaimanakah yang dapat menjamin kepastian hukum. Untuk menjawab pertanyaan tersebut tentunya harus dilihat dari pemenuhan syarat-syarat yang ditentukan. Adapun syarat yang dipenuhi agar pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum adalah:³⁸

1. Tersedianya Peta bidang tanah yang merupakan hasil pengukuran secara kadasteral yang dapat dipakai untuk rekonstruksi batas dilapangan dan batas-batasnya merupakan batas yang sah menurut hukum.
2. Tersedia daftar umum bidang-bidang tanah yang dapat membuktikan pemegang hak yang terdaftar sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum.
3. Tersedianya daftar umum pendafrtan tanah yang selalu mutakhir, yakni setiap perubahan data mengenai hak atas tanah seperti peralihan hak tercatat dalam daftar umum.

Terhadap peta tanah yang merupakan hasil pengkuran tersebut dapat dikatakan memenuhi kaedah yuridis apabila bidang tanah yang dipetakan batas-batasnya telah dijamin kepastian hukumnya berdasarkan kesepakatan dalam penunjukan batas oleh pemilik dan pihak-pihak yang berbatasan (pasal 17) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997), ditetapkan oleh pejabat yang berwenang (Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) dan diumumkan secara langsung kepada masyarakat setempat untuk memberikan

³⁸*Ibid*, halaman 171.

kesempatan kepada pihak lain menyampaikan keberatannya (Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997).

Sedang daftar umum bidang tanah disediakan pada Kantor Pertanahan yang menyajikan data fisik dan data yuridis bidang tanah yang terdiri dari peta dan daftar nama (Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam daftar umum (Pasal 34 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997).

Terkait dengan lembaga pengumuman, dalam sistem pendaftaran tanah sendiri dikenal adanya sistem publikasi, yaitu sistem publikasi negatif dan sistem publikasi positif. Sistem publikasi Negatif maksudnya adalah Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sertifikat, oleh karena itu belum tentu seseorang yang telah tertulis namanya pada sertifikat adalah mutlak sebagai pemilik, sedang sistem Publikasi positif adalah sebaliknya. Tetapi manapun yang digunakan sebenarnya tidak menjadi persoalan, karena baik sistem publikasi negatif maupun sistem publikasi positif sama-sama memiliki keuntungan dan kelebihan. Oleh karena itu barang kali Negara ini tidak menganut secara mutlak negatif dan tidak pula positif, mengingat tanah di Negara ini lebih banyak belum terdaftar dan tunduk pada hukum adat yang tidak mementingkan pendaftaran tanahnya saat itu. *Kelemahan dari stelsel negatif* antara lain :³⁹

1. Buku Tanah tidak memberikan jaminan yang mutlak;
2. Peranan yang pasif dari pejabat balik nama;

³⁹*Ibid*, halaman 173.

3. Mekanisme yang sulit dan sukar dimengerti oleh orang-orang biasa.

Sedang Keuntungan yang mendasar dalam stelsel negatif adalah adanya perlindungan pada milik yang sebenarnya.⁴⁰

Keberatan yang terdapat dalam stelsel positif, antara lain sebagai berikut:

1. Peranan aktif pejabat-pejabat balik nama akan memakan waktu yang lama.
2. Pemilik yang berhak dapat kehilangan haknya diluar kesalahannya dan diluar perbuatannya.
3. Apa yang menjadi wewenang pengadilan diletakkan dibawah kekuasaan administratif.

Sedang keuntungan dari *stelsel positif* adalah :

4. Menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia ternyata bukan pemilik yang berhak , atau kepada buku tanah diberikan kepercayaan yang mutlak.
5. Pejabat balik nama memainkan peranan yang sangat aktif. Mereka menyelidiki bahwa hak yang didaftar itu dapat didaftar, apakah formalitas-formalitas yang diperlukan telah dipenuhi atau tidak, serta identitas para pihak memang orang yang berwenang.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia, yang sering dikategorikan menganut sistem campuran keduanya, yaitu sistem negatif yang menjamin mutlak kebenaran data yang disajikan dalam sertifikat, namun selama tidak ada orang lain yang mengajukan gugatan ke pengadilan yang merasa lebih berhak, maka data dalam sertifikat adalah tanda bukti hak yang kuat (pasal 19 ayat (2) UUPA).

⁴⁰*Ibid*

Bukti menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif adalah dilakukannya pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksaan Tanah A (untuk hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai) dan Panitia B (untuk Hak Guna Usaha) terhadap setiap permohonan pendaftaran tanah, artinya Kantor permohonan pendaftaran tanah, artinya Kantor Pertanahan tidak akan gegabah saja menerima permohonan pendaftaran tanah, tetapi selalu harus melalui suatu pemeriksaan oleh Panitia A atau Panitia B.

Apabila telah dilakukan pemeriksaan tanah sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah, maka akan jelas bahwa pemegang hak (subyek) maupun tanahnya (obyek) telah terdaftar dan pemegang hak tersebut benar-benar berhak atau mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya. Bukti bahwa pemegang hak berhak atas tanahnya adalah dengan pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang dinamakan sertifikat tanah. Dengan kata lain hak-hak atas tanah dibukukan dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan tanahnya.

Adanya pendaftaran tanah dan diterbitkan sertifikat, maka akan tercapailah kepastian hukum akan hak-hak atas tanah, karena data yuridis dan data fisik tercantum dalam sertifikat tanah tersebut diterima sebagai data yang benar. Diterimanya sebagai data yang benar adalah baik dalam melaksanakan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam perkara dipengadilan. Apabila data diterima sebagai hal yang benar, maka terjaminlah kepentingan sipemilik tanah, artinya selain untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya,

berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya, pendaftaran tanah juga berfungsi untuk melindungi sipemilik.

Dapat dikatakan bahwa jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah adalah pemerintah menjamin bahwa pemegang hak (subyek) benar-benar berhak atau mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya (obyek) , dibuktikan dengan adanya pembukuan data yuridis dan data fisik bidang tanah yang diterima sebagai data yang benar dan didukung dengan tersedianya peta hasil pengukuran secara kadasteral, daftar umum bidang-bidang tanah yang terdaftar dan terpeliharanya daftar umum tersebut dengan data yang mutakhir serta kepada pemegang hak diebrikan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang lazim disebut sertifikat tanah.

Dengan terdaftarnya bidang-bidang tanah sebenarnya tidak semata-mata akan terwujudnya jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum. Bahkan seseorang pemilik kan mendapatkan kesempurnaan dari haknya, karena hal-hal sebgai berikut:⁴¹

- a. Adanya rasa aman dalam memiliki hak atas tanah (*security*);
- b. Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut (*simplity*);
- c. Adanya jaminan ketelitian dalam sistem yang dilakukan (*accuracy*);
- d. Mudah dilaksanakan (*expedition*);

⁴¹*Ibid*, halaman 176.

- e. Dengan biaya yang biasa dijangkau oleh semua orang yang hendak mendaftarkan tanah (*aheapness*), dan daya jangkau ke depan dapat diwujudkan utama atas harga tanah itu kelak (*suitable*).

Rekaman pendaftaran tanah itu secara berkesinambungan akan terpelihara di Kantor Pertanahan. Begitu juga informasi mengenai fisik bidang tanah tersebut akan terpelihara dalam bentuk buku tanah. Sehingga begitu sertifikat hak atas tanah (bukti hak) diberikan kepada yang berhak, maka segala aktifitas tanah itu bagi kepentingan pemiliknya abenar-benar dijamin oleh hukum. Bahkan sekalipun akan terjadi mutasi haknya akan jelas terekam dalam buku tanah, dan rekaman ini terpelihara demi kepentingan tanah itu atas kedudukan orang yang berhak daripadanya. Sepanjang isi/sifat hak itu bisa diagunkan atau dimutasikannya, maka tidak ada orang yang tidak menghormati bila *right to use* dan *right of disposal* memang diberikan oleh jenis haknya itu sendiri. Kenyataan terwujudnya kepastian hukum yang diterapkan inilah yang menjadi persoalan pokok dan undang-undang untuk saat ini.

Khusus terhadap penyediaan informasi pertanahan di tempatkan sebagai tujuan dari pendaftaran tanah dengan penemabangan dan pelembagaan sistem informasi pertanahan, masyarakat akan dapat mengetahui pemilik dari setiap bidang tanah, luas ukurannya, batas-batasnya, macam haknya, dan beban-beban yang diletakan atas bidang-bidang tanah tersebut. Sebagai salah satu tujuan, penyediaan informasi harus mengandung nilai kepastian dan kebenaran karena informasi itu akan menjadi dasar bagi masyarakat untuk melakukan perbuatan hukum berkenaan dengann bidang-bidang tanah tertentu. Tanpa adanya kepastian

dan kebenaran informasi, tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemilikan hak atas tanah tidak akan tercapai karena informasi yang tidak benar justru akan meningkatkan konflik pertanahan di antara warga masyarakat, oleh karenanya kedisiplinan, dan ketaatan pada hukum dari segenap jajaran aparat BPN harus dapat dipelihara dan ditingkatkan untuk menghindari terjadi kekeliruan penyalahgunaan informasi pertanahan. Begitu pentingnya informasi ini, seharusnya tidak diperjual belikan, tetapi diberikan kepada masyarakat sehingga benar-benar mewujudkan kepastian hukum. Sebab informasi ini adalah juga hak masyarakat demi mengamankan tanahnya.

1. Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Belum Terwujud

Secara yuridis teknis, tujuan utama pendaftaran tanah untuk menciptakan kepastian hukum dan menjamin perlindungan hukum. Dalam pada kenyataannya, kepastian hukum pendaftaran tanah tersebut dapat dirasakan oleh masyarakat. Artinya dalam kenyataan sepanjang hidup kita ini, masih dianggap tidak ada kepastian hukum dari adanya pendaftaran tanah di Negara ini, sebab sertifikat belum menjamin sepenuhnya hak atas tanah seseorang.

Indikator ini menjadi problematika pelaksanaan pendaftaran tanah sehingga pendaftaran tanah belum mampu mewujudkan kepastian hukum dari dilaksanakannya pendaftaran. Bahkan faktor-faktor tidak terselenggaranya pendaftaran tanah yang melindungi hak masyarakat tersebut diatas semakin parah dengan munculnya permasalahan pendaftaran tanah baru seperti adanya.⁴²

1. Sertifikat palsu,

⁴²*Ibid*, halaman 181.

2. Sertifikat asli tapi palsu,
3. Sertifikat ganda,
4. Pemblokiran sertifikat oleh bank.

Keadaan ini menandakan ketidakpastian hukum bagi tanah masyarakat. Maka harus menjadi perhatian pemerintah agar segera mensosialisasikan apa dan bagaimana pendaftaran tanah serta tujuan dilakukan pendaftaran. Bila dibiarkan akan mendorong tidak yakinnya lagi masyarakat atas bukti hak itu sendiri karena dianggap tidak melindungi hak-hak tanah masyarakat. Apalagi bagi sebagian orang, sertifikat tanah masih dianggap hanya dapat dimanfaatkan untuk tujuan tertentu saja sehingga masyarakat masa bodoh atas pendaftaran tanah di Negara ini.

Menurut AP. Parlindungan untuk mengatasi permasalahan Agraria seperti ini, haruslah tetap berpijak pada suatu teori tentang:⁴³

1. Pandangan mengenai *political will*;
2. Pandangan mengenai permasalahan *Planningpolitical will*;
3. Pandangan mengenai *programming*;
4. Pandangan mengenai pelaksanaan dan pelaksana;
5. Pandangan mengenai pengawasan;
6. Pandangan mengenai ketahanan nasional.

Dengan berpijak pada pola pikir inilah baru dapat terwujud cita-cita kepastian hukum atas tanah di Negara ini melalui kegiatan pendaftaran tanah. Artinya untuk terwujud kepastian hukum tersebut tidak hanya dilihat dari satu dimensi hukum itu saja, tetapi harus didasarkan pada situasi yuridis, yang terencana dalam kehendak tegas yang berawal dari *political will* hingga problematika yang dihadapi dalam pendaftaran tanah di Indonesia.

⁴³*Ibid*, halaman

Tanah lahan parkir yang disengketakan sebagai bagian dari satu kesatuan yang tidak terpisah dengan tanah tapak dan pekarangan bangunan gedung Komplek Medan Plaza Shopping Centre & Cinema seluas $\pm 17.462,50$ M2 (tujuh belas ribu empat ratus enam puluh dua koma lima puluh meter persegi) adalah milik PT. Medan Plaza berdasarkan Akte Perjanjian Pengelepasan Hak Nomor 132 tanggal 23 Mei 1984 juncto Akte Persetujuan Nomor 110 dan Akte Surat Kuasa Nomor 111 tanggal 22 Desember 1980. Dan hak PT. Medan Plaza ini telah dikuatkan dan dikukuhkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewisde*):⁴⁴

- a. Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 160 PK 1 Pdt/2000 tanggal 28 Maret 2002 juncto putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2603 K/Pdt/1997 tanggal 20 Oktober 1998 juncto putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 193/Pdt/1997/PT Mdn tanggal 28 Juni 1997 juncto putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 521/Pdt.G/1995/PN-MDN tanggal 12 Maret 1997
- b. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1740 K/Pdt/1993 tanggal 13 Juni 1996 juncto putusan Pengadilan Tinggi Medan 12/Pdt/1993/PT- Mdn tanggal 10 Pebruari 1993 juncto putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 456/Pdt.G/1991/PN-Medan tanggal 10 Juli 1991;

⁴⁴ Putusan Perkara Perdata Nomor. 64/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Kemudian berdasarkan Akte Perdamaian Nomor 593/4562 juncto Nomor 056/ACCT/03/05 tanggal 28 Maret 2005 PT. MEDAN PLAZA sebagai pemegang hak pengelolaan Nomor 1 Tahun 1974 telah mengukuhkan sahnyanya pemilikan PT. Medan Plaza atas tanah seluas $\pm 17.462,50$ M² ini (termasuk didalamnya tanah lahan parkir yang disengketakan), yang semula sebagai bagian dari satu kesatuan yang tidak terpisah dengan tanah Sertipikat hak pengelolaan Nomor 1 Tahun 1974.

Berdasarkan putusan-putusan diatas, serta akta perjanjian perdamaian yang dibuat oleh PT. Medan Plaza bersama dengan Pemerintah Daerah Kota Medan, maka Perkara Nomor 64/Pdt.G/2013/PN.Mdn, dalam hal ini mengabulkan eksepsi dari PT. Medan Plaza atas Gugatan ahli waris Nyonya Masni Nasution, terhadap PT. Medan Plaza selaku tergugat I, Pemerintah Kota Medan selaku tergugat II, dan Kantor Pertanahan Kota Medan selaku Tergugat III.

Perkara-perkara yang telah disebutkan diatas, secara tidak langsung telah dan tetap mengukuhkan hak pengelolaan atas pemerintah Kota Medan atas tanah milik Medan Plaza dan selain itu pula putusan-putusan sebagaimana disebutkan diatas juga, mengukuhkan hak guna bangunan milik PT. Medan Plaza, diatas tanah hak pengelolaan milik Pemerintah Kota Medan.

**C. ANALISIS PUTUSAN PERTANAHAN YANG BERLAKU TERHADAP
PUTUSAN PERKARA NOMOR. 64/Pdt.G/2013/PN. Mdn**

1. Kronologi Kasus

Berbicara Analisis putusan perkara secara otomatis akan berbicara kronologi kasus yang mana kronologi ini adalah jalannya suatu perkara tersebut sehingga sampai di meja peradilan. Disini kronologi yang digunakan adalah dari Perkara Perdata Nomor. 64/Pdt.G/2013/PN.Mdn sebagai berikut :

- a. Bahwa para Penggugat adalah ahli waris dari pasangan suami istri yakni Masni Nasution (Almarhumah) dan Tuan Ahmad Saleh (Almarhum).
- b. Bahwa ahli Waris dari Pasangan suami istri Nyonya Masni dan Ahmad saleh ada beberapa orang yang terdiri dari anak-anaknya yaitu:
 1. Nyonya Yustati
 2. Ucok Suropati
 3. Saiful Bahri
 4. Mardiani
 5. Setia Budi
 6. Irfansyah
 7. Ade Irawan
- c. Bahwa Nyonya Yustati telah menikah dengan Abdul Khalig siregar dan mempunyai anak masing-masing terdiri dari:
 1. Boy Budi Chalig Siregar
 2. Rudi Chalig Siregar
 3. Guntur Siregar

4. Nyonya Eka Siregar
 5. Ira Siregar
 6. Iin Siregar
 7. Lia Siregar
 8. Intan Siregar
- d. Bahwa Nyonya Masni Nasution dan Tuan Ahmad Saleh mengakui sebagai pemilik tanah berdasarkan Surat Penyerahan Hak Tertanggal 05 Mei 1958 telah terjadi pengalihan hak atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Binjeampung Petisah Medan seluas $120 \times 100 \text{ m} = 12.000 \text{ m}^2$ dengan batas-batas pada saat itu adalah :
- Sebelah Timur : dengan tanah perkumpulan Hokjan Koei Kwan
 - Sebelah Barat : dengan tanah perkumpulan Hokjan Koei Kwan
 - Sebelah Utara : dengan tanah perkumpulan Hokjan Koei Kwan
 - Sebelah Selatan : dengan Jalan Raya Binjai Medan.
- Yang mana sebagai pengalihan hak dari Sia Bun Siu (Sia Boen Sioe) yaitu ahli waris dari pada Almarhum Sia A Tek
- e. Bahwa Tanah yang menjadi objek dalam Surat Penyerahan Hak tertanggal 05 Mei 1958 tersebut berasal dari Surat Vergunning Nomor : 325/132 yang diterbitkan di Medan tertanggal 22 Oktober 1909 oleh Resident der Oostkust van Sumatera dan yang sebelumnya diberikan kepada seorang Tionghoa bernama Sia A Tek tersebut, guna kepentingan pertanian dan perindustrian.
- f. Bahwa dikemudian hari ternyata terbit pula Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor. Sk.02/HPL/DA/70 tertanggal 03 Maret 1970 yang pada

pokoknya berisikan mencabut Surat Resident der Oostkust van Sumatera tertanggal 30 Nopember 1901 dan memberikan kepada Pemerintah Daerah Kotamadya Medan Hak pengelolaan Atas tanah-tanah yang dimaksud di dalam Surat Residen der Oostkust van Sumatera tertanggal 30 Nopember 1901 tersebut.

- g. Bahwa Pemerintah Daerah Kotamadya Medan melaksanakan isi Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : Sk.02/HPL/DA/70 tertanggal 03 Maret 1970 tersebut melakukan kerjasama dengan pihak Kowilhan-1/Sumatera dan selanjutnya dari Pihak Kowilhan-1/Sumatera telah menunjuk pula PT.Saat Djaya Utama sebagai mitra kerjanya dan sebagai developer yang melaksanakan pembangunan proyek petisah medan.
- h. Bahwa dalam pelaksanaan pembangunan proyek petisah medan, ternyata dalam persiapan pembangunannya dan pembersihan dilapangan maka telah pula melakukan pembongkaran paksa atas bangunan-bangunan disekitarnya termasuk tempat yang dimiliki Nyonya Masni Nasution.
- i. Bahwa Nyonya Masni Nasution telah melakukan protes dan keberatan atas terjadinya pembongkaran paksa dimaksud apalagi tidak pernah pula diberikan ganti kerugian dalam bentuk apapun.
- j. Bahwa ternyata di lain Pihak ternyata ada pula terjadi pengalihan hak atas tanah terpekara khususnya tanah berdasarkan Hak Pengelolaan Lahan No. Sk.2/HPL/DA/1970 dari PT. Saat Djaya Utama kepada Pihak PT. Medan Plaza Center sebgaimana Akte Pelepasan Hak Nomor 132 tertanggal 23 Mei

1984 yang dibuat dihadapan Notaris Djaidir, SH selaku Protokol dari Notaris Kusmulyanto Ongko di Medan.

- k. Penggugat yaitu Ahli Waris Nyonya Misna melakukan Gugatan kepada PT. Medan Plaza (Tergugat I), Walikota Medan (Tergugat II), dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan (Tergugat III) yang mana gugatan tersebut atas dasar gugatan Perdata.

2. Amar Pertimbangan dan Putusan Hakim

Perkara Perdata Nomor. 64/Pdt.G/2013/PN.Mdn dalam amar pertimbangan hakimnya, mempunyai amar pertimbangan dalam pokok perkara sebagai berikut:⁴⁵

- a. Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tergugat I dikabulkan sebagaian, maka terhadap gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke Verklraad*).
- b. Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat tidak dapat diterima, maka penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;
- c. Mengingat pasal-pasal yang terdapat di dalam RBG dan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan;

Sedangkan dalam amar putusannya Majelis Hakim yang menyidangkan perkara Perdata Nomor. 64/Pdt.G/2013/PN.Mdn, mengambil amar putusannya sebagai berikut:

⁴⁵*Ibid*

I. Dalam Eksepsi:

- a. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk sebagian;
- b. Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara:

- a. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
- b. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.811.000,- (satu juta delapan ratus sebelas ribu Rupiah).

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat dianalisis bahwa Putusan perkara Perdata yang melibatkan ahli waris Almarhumah Nyonya Masni Nasution selaku Penggugat, PT. Medan Plaza sebagai Tergugat I, dan Pemerintah Kota Medan selaku pihak Tergugat II, dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan selaku Tergugat III. Diputuskan Majelis Hakim dengan menolak gugatan dari pihak Penggugat serta menerima Eksepsi dari Tergugat I dengan alasan perkara ini telah pernah disidangkan dengan objek yang sama sebagaimana dalam perkara sebagai berikut:

- a. Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 160 PK 1 Pdt/2000 tanggal 28 Maret 2002 juncto putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2603 K/Pdt/1997 tanggal 20 Oktober 1998 juncto putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 193/Pdt/1997/PT Mdn tanggal 28 Juni 1997 juncto putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 521/Pdt.G/1995/PN-MDN tanggal 12 Maret 1997
- b. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1740 K/Pdt/1993 tanggal 13 Juni 1996 juncto putusan Pengadilan Tinggi Medan

12/Pdt/1993/PT- Mdn tanggal 10 Pebruari 1993 juncto putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 456/Pdt.G/1991/PN-Medan tanggal 10 Juli 1991.

- c. Berdasarkan Putusan Perkara Perdata Nomor. 64/Pdt.G/2013/PN.Mdn yang memutuskan bahwasannya:

Dalam Eksepsi:

- a. Mengabulkan gugatan Tergugat I untuk sebagian
- b. Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III seluruhnya

Dalam Pokok Perkara:

- a. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima
- b. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.811.000,- (satu juta delapan ratus sebelas ribu rupiah)

Maka dalam perkara Perdata Nomor. 64/Pdt.G/2013/PN.Mdn berlakulah azas *nebis in idem (Exceptio Rei Judicatae)* atau dengan kata lain perkara yang telah diajukan tidak dapat diajukan kembali.

3. Analisis Putusan Perkara Perdata Nomor. 64/Pdt.G/2013/PN.Mdn

Putusan Perkara Perdata Nomor. 64/Pdt.G/2013/PN.Mdn yang memutuskan bahwasannya:

Dalam Eksepsi:

- c. Mengabulkan gugatan Tergugat I untuk sebagian
- d. Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III seluruhnya

Dalam Pokok Perkara:

- c. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

- d. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.811.000,- (satu juta delapan ratus sebelas ribu rupiah)

Menurut analisis dari putusan perkara perdata ini bahwasannya putusan yang dijatuhkan oleh hakim pengadilan negeri medan telah sesuai dikarenakan memang penggugat telah salah dalam pembelian tanah yang dibeli dari Sie A Tek yang memiliki tanah tersebut di awal. Seharusnya penggugat sudah sejak dulu melakukan konversi terhadap tanah yang sudah dibelinya sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.02/HPL/DA/70 Tertanggal 03 Maret 1970 akan tetapi penggugat tidak melakukan konversi atas tanah tersebut.

Sewaktu tanah tersebut dijadikan oleh Tergugat II untuk dialihkan menjadi Hak pengelolaan kepada pihak lain akan tetapi Pihak tersebut menjual kembali tanah tersebut untuk terakhir kalinya kepada Tergugat I (PT. Medan Plaza). Oleh karena itu, diajukanlah gugatan oleh Penggugat terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang mana menurut analisis bahwasanya pihak Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan tersebut dikarenakan ini merupakan suatu kesalahan dari pihak Penggugat itu sendiri.

Jalannya cerita dari gugatan ini yang mana awalnya Nyonya Misna terlebih dahulu harus mengkonversi tanah tersebut akan tetapi tidak dan seperti saat inilah jadinya bahwasannya tanah tersebut dipersengketakan melalui jalur hukum acara perdata. Sangat tidak sesuailah ahli waris dari Nyonya Masni melakukan Gugatan ke pengadilan.

Jadi menurut analisis bahwasannya ini merupakan suatu sengketa perkara perdata yang mana Penggugat memang telah menyalahi aturan yang sesuai dari

surat keputusan menteri dalam negeri. Jadi sangat wajar bahwasannya hakim menolak seluruh gugatan penggugat terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Gugatan ini seharusnya sangat tidak berdasar dikarenakan memang tanah tersebut seharusnya harus dikonversi dahulu dan putusan terhadap tanah ini sudah ada 2 Putusan yang sudah dijatuhkan oleh Mahkamah Agung hanya saja mungkin pihak Penggugat merasa kurang puas sehingga mengajukan Gugatan kembali ke Pengadilan Negeri Medan.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Kepemilikan Tanah PT. Medan Plaza pada awalnya adalah milik seorang keturunan tionghoa lalu tanah tersebut dijual kepada Nyonya Masni dan tuan Ahmad Saleh akan tetapi ternyata tanah tersebut tidak dikonversi oleh Nyonya Masni selaku pemegang hak sebagaimana seharusnya sesuai Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor Sk.02/HPL/DA/70 tertanggal 03 Maret 1970 yang mana isinya mencabut hak Vergunning atas tanah tersebut. Pemerintah Kota Medan melalui Walikota Medan melaksanakan Surat Keputusan Mendagri tersebut terhadap tanah milik Nyonya Masni dengan cara mengeluarkan hak pengelolaan tanah tersebut kepada PT. Saat Djaya Utama selaku developer yang melaksanakan pembangunan proyek petisah medan akan tetapi tanah tersebut dijual oleh PT. Saat Djaya Utama kepada PT. Medan Plaza. Pihak dari ahli waris nyonya masni melakukan gugatan ke pengadilan negeri medan atas tanah tersebut akan tetapi PT. Medan Plaza tidak setuju dengan gugatan tersebut dikarenakan bahwasannya memang tanah tersebut milik PT. Medan Plaza.
2. Status hukum atas tanah PT. Medan Plaza setelah putusan perkara Nomor. 64/Pdt.G/PN.Mdn yang merupakan tanah lahan parkir yang disengketakan sebagai bagian dari satu kesatuan yang tidak terpisah dengan tanah tapak dan pekarangan bangunan gedung Komplek Medan Plaza Shopping Centre & Cinema seluas $\pm 17.462,50$ M2 (tujuh belas ribu empat ratus enam puluh dua

koma lima puluh meter persegi) adalah milik PT. Medan Plaza berdasarkan Akte Perjanjian Pengelepasan Hak Nomor 132 tanggal 23 Mei 1984 juncto Akte Persetujuan Nomor 110 dan Akte Surat Kuasa Nomor 111 tanggal 22 Desember 1980. Dan hak PT. Medan Plaza ini telah dikuatkan dan dikukuhkan oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewisde*):⁴⁶

- a. Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 160 PK 1 Pdt/2000 tanggal 28 Maret 2002 juncto putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2603 K/Pdt/1997 tanggal 20 Oktober 1998 juncto putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 193/Pdt/1997/PT Mdn tanggal 28 Juni 1997 juncto putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 521/Pdt.G/1995/PN-MDN tanggal 12 Maret 1997
- b. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1740 K/Pdt/1993 tanggal 13 Juni 1996 juncto putusan Pengadilan Tinggi Medan 12/Pdt/1993/PT- Mdn tanggal 10 Pebruari 1993 juncto putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 456/Pdt.G/1991/PN-Medan tanggal 10 Juli 1991;

Perkara-perkara yang telah disebutkan diatas, secara tidak langsung telah dan tetap mengukuhkan hak pengelolaan atas pemerintah Kota Medan atas tanah milik Medan Plaza dan selain itu pula putusan-putusan sebagaimana disebutkan diatas juga, mengukuhkan hak guna bangunan milik PT. Medan Plaza, diatas tanah hak pengelolaan milik Pemerintah Kota Medan.

⁴⁶ Putusan Perkara Perdata Nomor. 64/Pdt.G/2013/PN.Mdn

3. Analisis menurut analisis dari putusan perkara perdata ini bahwasannya putusan yang dijatuhkan oleh hakim Pengadilan Negeri Medan telah sesuai dikarenakan memang penggugat telah salah dalam pembelian tanah yang dibeli dari Sie A Tek yang memiliki tanah tersebut di awal. Seharusnya penggugat sudah sejak dulu melakukan konversi terhadap tanah yang sudah dibelinya sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.02/HPL/DA/70 Tertanggal 03 Maret 1970 akan tetapi penggugat tidak melakukan konversi atas tanah tersebut. Sewaktu tanah tersebut dijadikan oleh Tergugat II untuk dialihkan menjadi Hak pengelolaan kepada pihak lain akan tetapi Pihak tersebut menjual kembali tanah tersebut untuk terakhir kalinya kepada Tergugat I (PT. Medan Plaza). Oleh karena itu, diajukanlah gugatan oleh Penggugat terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang mana menurut analisis bahwasanya pihak Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan tersebut dikarenakan ini merupakan suatu kesalahan dari pihak Penggugat itu sendiri. Jadi menurut analisis ini merupakan suatu sengketa perkara perdata yang mana Penggugat memang telah menyalahi aturan yang sesuai dari surat keputusan menteri dalam negeri. Jadi sangat wajar bahwa hakim menolak seluruh gugatan penggugat terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

Saran:

1. Disarankan pada pemilik tanah-tanah yang memiliki alas hak yang masih berstatus hak atas tanah yang masih tanah hak atas perdata barat atau hak atas tanah yang masih berjenis hak adat, maka wajib didaftarkan guna menciptakan

kepastian hukum atas status tanah sesuai atas perintah Undang-Undang Pokok Agraria, agar dikemudian hari tidak menciptakan masalah atau sengketa pertanahan seperti Tanah yang dimiliki oleh Nyonya Misna yang sedari dulu tidak dikonversi oleh Nyonya Misna sehingga seperti sekarang ahli waris Nyonya Masni melakukan gugatan terhadap PT. Medan Plaza yang seharusnya tidak terjadi.

2. Disarankan untuk menyelesaikan sengketa atas perkara-perkara pertanahan sebaiknya diselesaikan melalui jalur *non litigasi* atau melalui luar jalur lembaga peradilan atau dengan cara musyawarah atau dengan cara perdamaian sebelum menempuh jalur pengadilan yang membutuhkan biaya banyak dan waktu yang panjang dan gugatan ini seharusnya tidak diajukan karena ini akan memenangkan Pihak Tergugat yang mana disini pihak Tergugat ada 3 Pihak yaitu Pihak PT. Medan Plaza, Pihak BPN dan Pihak Walikota.
3. Disarankan kepada para pihak yang berperkara ataupun seluruh masyarakat untuk menghargai setiap putusan lembaga peradilan, hal ini perlu diperhatikan dikarenakan negara Indonesia ini, merupakan negara hukum, yang mengedepankan hukum dari seluruh aspek berbangsa dan bernegara jadi setiap seluruh apapun yang sudah berkaitan dengan hukum harus ditentukan oleh hukum itu pula siapa yang benar dan siapa yang salah sesuai dengan hukum itu sendiri yang harus ditegakkan dan disarankan kepada seluruh masyarakat atau pihak yang bersengketa untuk menghargai isi putusan yang dijatuhkan oleh hakim akan tetapi masih bisa melakukan upaya hukum apabila tidak puas dengan isi putusan tersebut dan hukum juga mengizinkan masyarakat untuk

menempuh jalur hukum lainnya demi mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- A. P Perlindungan. 2008. *Komentar atas Undang-undang Pokok Agraria*. CV. Mandar Maju: Bandung.
- A. Ridwan Halim. 2012. *Sendi-Sendi Etika Umum Dalam Praktik Hukum*. Universitas Atma Jaya: Jakarta.
- Abdul Manan dan M. Fauzan, 2002. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Wewenang Peradilan Agama*. Ceatakan kelima. PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Abdul. Muis 1995. *Hukum Persekutuan dan Perseroan Dilengkapi dengan Undang_undang Perseroan Terbatas dan Penjelasannya*. Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara: Medan.
- Andi Hamzah. 2000. I Wayan Suandra. B.A Manalu. *Dasar-dasar Hukum Perumahan*. Rineka Cipta: Jakarta.
- Bambang Sugeng dan Sujayadi. 2011. *Hukum Acara Perdata dan Dokumen Litigas Perkara Perdata*. Kencana Prenada Media Group: Jakarta.
- Bahder Johan Nasution. 2008. *Metode Penelitian Hukum*. Mandar Maju: Jambi.
- Burhan Bungin. 2003. *Analisa Data Penelitian Kualitatif, Pemahaman Filosofis dan Metodologis Kearah Penguasaan Modal Aplikasi*. Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- E. Utrecht/Moh. Saleh Djindang. 1983. *Pengantar Dalam Hukum Hukum Indonesia*, cetakan X. Pustaka Sinar Harapan: Jakarta.
- Fajat dan Yulianto 2010. *Dualisme Penelitan Hukum. Normatif dan Empiris*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Johny Ibrahim. 2005. *Teori & Metode Penelitian Hukum Normatif*. Bayumedia Publishing: Malang.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim. 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*. CV. Mandar Maju: Bandung.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata. 1980. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Alumni: Bandung.
- Roihan A Rasyid. 2005. *Hukum Acara Peradilan Agama*. Edisi Baru. Rajawali Press: Jakarta.

Sumawaty. Ike, *Hukum Agraria*,

Surbekti, 1987. *Hukum Pembuktian*. Cetakan Kedelapan. PT. Pradnya Paramita:
Jakarta.

Tampil Anshari Siregar. 2004, *Undang-Undang Pokok Agraria dalam Bagan*.
Cetakan Keempat. Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat Fakultas
Hukum USU: Medan.

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

Dokumen Hukum:

Putusan Perkara Perdata Nomor. 64/Pdt.G/2013/PN.Mdn