

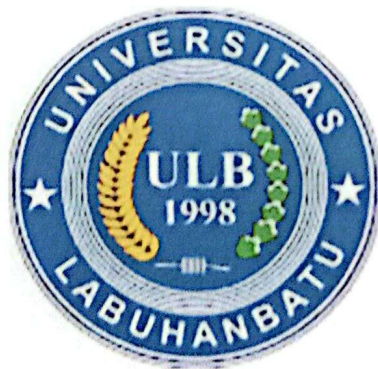
TESIS

ANALISIS HUKUM PUTUSAN HAKIM ATAS KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA PERNYATAAN SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

**(Studi Putusan Pengadilan Tinggi Medan
No. 693/PDT/2024/PT MDN)**

OLEH :

**NAMA : AHMAD BUKHORI SIREGAR
NPM : 23121002401
PROGRAM STUDI : HUKUM**



**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS LABUHANBATU
RANTAUPRAPAT
2025**

HALAMAN PENGESAHAN TESIS

JUDUL TESIS : ANALISIS HUKUM PUTUSAN HAKIM
ATAS KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA
PERNYATAAN SEBAGAI DASAR
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN (Study Putusan Pengadilan
Tinggi Medan No. 693/PDT/2024/PT
MDN);

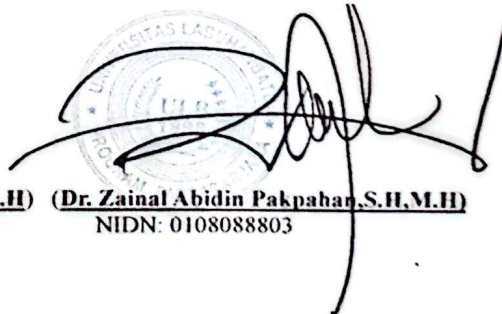
NAMA MAHASISWA : AHMAD BUKHORI SIREGAR
NOMOR INDUK : 23121002401
PROGRAM STUDI : HUKUM

Menyetujui Tim Pembimbing:

Pembimbing I


(Dr. Muhammad Yusuf Siregar, S.HI, M.H)
NIDN: 0114038801

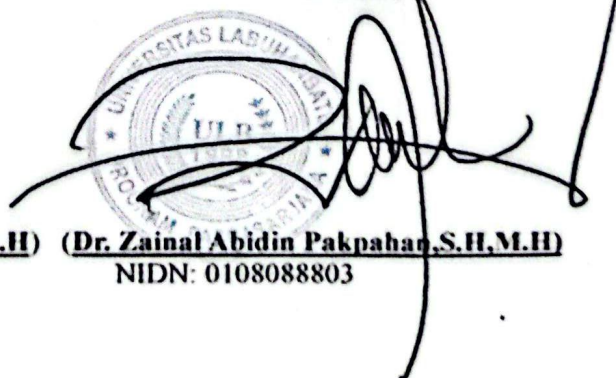
Pembimbing II


(Dr. Zainal Abidin Pakpahan, S.H, M.H)
NIDN: 0108088803

Ketua Program Magister Hukum


(Dr. Muhammad Yusuf Siregar, S.HI, M.H)
NIDN: 0114038801

Direktur,


(Dr. Zainal Abidin Pakpahan, S.H, M.H)
NIDN: 0108088803

PENGESAHAN TESIS

Nama : AHMAD BUKHORI SIREGAR

NPM : 23121002401

Program Studi : Magister Hukum

Judul : ANALISIS HUKUM PUTUSAN HAKIM ATAS
KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA
PERNYATAAN SEBAGAI DASAR
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN (Study Putusan Pengadilan)

Tesis Ini Telah Di pertahankan Di Depan Dewan Penguji Dan DinYatakan Lulus Dalam Ujian
Tesis Dan Berhak Menyandang Magister Hukum (MH) Pada Tanggal 25 April 2025

Penguji

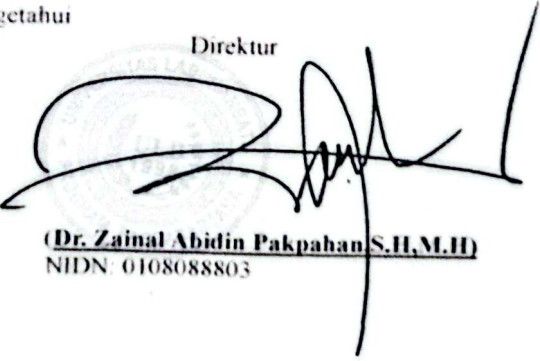
1. Assoc. Prof. Dr. Lelisari, S.H., M.H	Ketua Penguji 1.	
2. Assoc. Prof. Dr. Sriono, S.H., M.Kn	Anggota Penguji 2.	
3. Dr. Muhammad Yusuf Siregar, S.HI, M.H	Anggota Penguji 3.	
4. Dr. Zainal Abidin Pakpahan, S.H, M.H	Anggota Penguji 4.	

Ketua Program Studi


(Dr. Muhammad Yusuf Siregar, S.HI, M.H)
NIDN: 0114038801

Mengetahui

Direktur


(Dr. Zainal Abidin Pakpahan S.H, M.H)
NIDN: 0108088803

SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan dibawah ini :

NAMA : AHMAD BUKHORI SIREGAR
NPM : 23121002401
PROGRAM STUDI : HUKUM
**JUDUL TESIS : ANALISIS HUKUM PUTUSAN HAKIM
ATAS KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA
PERNYATAAN SEBAGAI DASAR
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN (Study Putusan Pengadilan
Tinggi Medan No. 693/PDT/2024/PT
MDN);**

Dengan ini menyatakan bahwa Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh Gelar Magister Hukum pada Program Studi Pasca Magister Program Pasca Magister Universitas Labuhanbatu adalah hasil karya tulis penulis sendiri. Semua kutipan maupun rujukan dalam penulisan Tesis ini telah penulis cantumkan sumbernya dengan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jika dikemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebahagian Tesis ini bukan hasil karya penulis atau plagiat, penulis bersedia Pencabutan Gelar Akademik yang disandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;

Rantauprapat, Maret 2025
Yang Membuat Pernyataan



AHMAD BUKHORI SIREGAR

ABSTRACT

Provision Legal Arrangements About Transition Right On Land and Building with subject law based on his role each like (form) mastery physical , seller , buyer , notary or PPAT) has arranged and formulated in a number of regulation legislation namely : Based on Article 5 paragraph (3) letter b of Government Regulation Number 37 of 1998 concerning PPAT , Article 1868 of the Civil Code , Article 19 of Law Number 5 of 1960 and Article 37 of the Regulations Government Number 24 Years about Registration land . The basic legal provisions of the Judge's consideration in deciding the case stating that the object of the dispute is owned by the Plaintiff are based on the Deed of Statement and Power of Attorney Number 44 (vide P-7/TTI-1) made before a Notary in 2008. According to the Panel of Judges, the position of the deed is an authentic Deed and is an official document made by an authorized official, in accordance with the provisions stipulated by law so that the Deed of Statement and Power of Attorney Number 44 (vide P-7/TTI-1) has perfect evidentiary power and is considered legally valid. Furthermore, the Provisions for Settlement of Cases Proving the Deed of Statement as the Basis for Transfer of Rights to Land and Buildings in the Decision of the Medan High Court No. 693/PDT/2024/PT MDN is in accordance with the theory of Legal Certainty and the theory of Evidence, where legal certainty requires the law to be implemented and enforced strictly for every concrete event and there should be no deviation (*fiat justitia et pereat mundus*), namely the law must be enforced even if the sky falls , but it is not in accordance with the theory of justice, by looking at the Deed of Statement and Power of Attorney Number 44 made on January 31, 2008 while the marriage of the Appellant, the Defendant, with Sindy Yandana's original marriage was carried out on June 26, 2009 (vide evidence T-3), then according to the Panel of Judges at the Appellate Level with Sindy Yandana's statement in the Deed of Statement and Power of Attorney Number 44 dated January 31, 2008 which in essence states that even though the certificates of ownership referred to in the Deed of Statement and Power of Attorney are in the name of CY, they are actually the rights and property of SY, it can be assumed that the certificates of ownership referred to in the Deed are no longer considered to be SY's property brought into his marriage with the Appellant, the original Defendant;

Keywords : *Analysis Law , Judge's Decision , Power Proof , Deed Statement , Transition Rights , Land and Buildings ;*

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, atas segala berkat, rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Proposal Tesis ini guna untuk menyelesaikan studi di Program Pasca Magister Universitas Labuhanbatu. Tesis ini disusun untuk melengkapi dan memenuhi tugas dan syarat untuk meraih gelar Magister Hukum di Program Pasca Magister Universitas Labuhanbatu yang merupakan kewajiban bagi setiap mahasiswa/i yang akan menyelesaikan perkuliahannya.

Adapun Judul Tesis yang penulis kemukakan adalah : Analisis Hukum Putusan Hakim Atas Kekuatan Pembuktian Akta Pernyataan Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Penulis telah berusaha semaksimal mungkin dan bekerja keras dalam menyusun Tesis ini. Namun, penulis menyadari masih banyak kekurangan dari segi isi maupun penulisan dari Tesis ini.

Melalui kesempatan ini saya menyampaikan terimakasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian Tesis ini, yaitu :

1. Bapak Halomoan Nasution, SH., MH. selaku Ketua Yayasan Universitas Labuhanbatu;
2. Bapak Ade Parlaungan Nasution, SE. M.Si, P.hD selaku Rektor Universitas Labuhanbatu.

3. Bapak Dr. Zainal Abidin Pakpahan, SH., MH. selaku Direktur Pasca Magister Universitas Labuhanbatu dan sekaligus Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan, kritik dan saran sehingga Tesis ini dapat selesai.
4. Bapak Dosen pembimbing I Dr. Muhammad Yusuf Siregar, S.HI., MH yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan, kritik dan saran sehingga Tesis ini dapat selesai.
5. Kepada kedua orang tua dan istriku yang dengan tulus dan ikhlas memberikan nasehat dorongan semangat dan doa setiap saat hingga terselesaikannya Tesis ini.
6. Kepada istri dan anak-anak ku yang selalu memberikan support dan doa, setiap saat hingga terselesaikannya Tesis ini.
7. Buat seluruh Dosen – Dosen yang telah memberikan Ilmunya dan mendidik semasa saya belajar di Program Pasca Magister Universitas Labuhanbatu.
8. Buat teman – teman ku satu kuliah semester akhir, makasi atas dukungannya dan bantuannya.

Rantau Prapat, Maret 2025
Penulis

AHMAD BUKHORI SIREGAR

DAFTAR ISI

	Hal :
A. Halaman Pengesahan	III
B. Surat Pernyataan	IV
C. Abstrak Indonesia/Inggris	V
D. Kata Pengantar.....	VI
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
1. Manfaat Teoritis	7
2. Manfaat Praktis	7
E. Keaslian Penelitian.....	8
F. Kerangka Teori dan Konsepsi.....	11
1. Kerangka Teori	11
A. Teori Kepastian Hukum	12
B. Teori Pembuktian D. Simons	14
C. Teori Keadilan John Rawls	16
2. Kerangka Konsepsi	11
G. Metode Penelitian.....	24
1. Jenis Penelitian.....	24
1. Bahan-bahan Hukum yang Digunakan	24
2. Teknik Pengumpulan Data.....	26
BAB II KEDUDUKAN AKTA PERNYATAAN SEBAGAI DASAR	
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.....	29
A. Pengertian Tentang Tanah	29

B. Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dengan Cara Jual Beli	30
C. Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan	38
D. Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan dengan Akta Pernyataan yang dibuat dihadapan Notaris	41

BAB III DASAR HUKUM PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUSKAN PERKARA KEDUDUKAN AKTA PERNYATAAN SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.....	53
A. Posisi Kasus.....	53
B. Putusan ditingkat Pengadilan Negeri Rantauprapat	58
C. Putusan ditingkat Pengadilan Tinggi Medan	61
D. Analisis pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 693/PDT/2024/PT MDN Bertanggal 16 Januari 2025 jo Materi Putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat Nomor : 33/Pdt.G/2024/PN-Rap Bertanggal 30 Oktober 2024.....	62

BAB IV PENYELESAIAN PERKARA PEMBUKTIAN AKTA PERNYATAAN SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM PUTUSAN PENGADILAN TINGGI MEDAN NO. 693/PDT/2024/PT MDN	
A. Pengertian Tentang Tanah	67
B. Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 693/PDT/2024/PT MDN Ditinjau Berdasarkan Teori Kepastian Hukum	67
C. Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 693/PDT/2024/PT MDN Ditinjau Berdasarkan Teori pembuktian.....	74

D. Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 693/PDT/2024/PT MDN Ditinjau Berdasarkan Teori Keadilan	80
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	96
5.1 Kesimpulan.....	96
5.2 Saran.....	97
DAFTAR PUSTAKA.....	99