

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERBUATAN Menguasai  
HAK MILIK ATAS TANAH YANG BUKAN MILIKNYA**

**(Studi Putusan No.115/Pdt.G/2017/PN. Mdn)**

**SKRIPSI**

**O L E H:**

**JEFRI SIREGAR  
14 840 0132**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
M E D A N  
2 0 1 8**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERBUATAN MENGUASAI  
HAK MILIK ATAS TANAH YANG BUKAN MILIKNYA**

**(Studi Putusan No.115/Pdt.G/2017/PN. Mdn)**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**JEFRI SIREGAR**

**14 840 0132**



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

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
M E D A N  
2 0 1 8**

**HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI**

**Judul Skripsi** : Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Menguasai Hak Milik Atas Tanah Yang Bukan Miliknya (Studi Putusan No.115/Pdt.G/2017/PN. Mdn)

**Nama** : JEFRI SIREGAR

**NPM** : 14. 840. 0132

**Bidang** : Hukum Perdata

Disetujui Oleh:  
Komisi Pembimbing

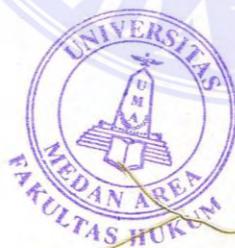
PEMBIMBING I

PEMBIMBING II

H. Abdul Lawali Hsb, SH, MH

Anggreini Atmei Lubis, SH, M.Hum

DEKAN



(Dr. Rizkan Zulyadi, SH, MH)

**Tanggal Lulus: 02 September 2018**

## LEMBAR PERNYATAAN

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

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

Medan, 02 September 2018



**JEFRI SIREGAR**  
**NPM: 14.840.0132**

**ABSTRAK**  
**Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Menguasai Hak Milik Atas Tanah**  
**Yang Bukan Miliknya**  
**(Studi Putusan No.115/Pdt.G/2017/PN. Mdn)**

**OLEH:**  
**JEFRI SIREGAR**  
**NPM: 14.840.0132**

Tanah merupakan hal yang sangat sentral, selain sebagai sarana produksi dijadikan sebagai tempat pemukiman. Sangat pentingnya tanah, di Indonesia masih banyak masyarakat kita yang belum mendapatkan tanah, masih banyak gugatan tentang tanah terdaftar di pengadilan. Sengketa tanah terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang penting, yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemilikinya. Tanah mempunyai fungsi dalam rangka integritas negara dan fungsi sebagai modal dasar dalam rangka mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Permasalahan dalam skripsi ini adalah bagaimana faktor penyebab terjadinya perbuatan menguasai hak atas tanah yang bukan miliknya dan bagaimana proses penyelesaian terhadap perbuatan menguasai hak atas tanah yang bukan miliknya pada Putusan No. 115/Pdt.G/2017/PN.Mdn. Teknik pengumpulan data yang dipergunakan adalah penelitian kepustakaan (*Library Research*) yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan yaitu buku-buku, majalah hukum, pendapat para sarjana, peraturan undang-undang dan juga bahan-bahan kuliah dan penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu dengan melakukan kelapangan dalam hal ini penulis langsung melakukan studi pada Pengadilan Negeri Medan dengan mengambil putusan yang terkait yaitu Putusan Putusan No. 115/Pdt.G/2017/PN.Mdn untuk dianalisis. Faktor penyebab menguasai hak milik atas tanah punya orang lain pada Putusan No. 115/Pdt.G/2017/PN.Mdn dikarenakan bahwa pemilik tanah, tidak pernah menempati dan menguasai tanah tersebut, dikarenakan terus menerus dalam keadaan kosong maka tergugat yang bersebelahan dengan tanah penggugat merasa tanah tersebut milik dari orang tuanya yang telah diwariskan kepadanya dan beranggapan bahwa tidak ada pemilikinya, maka dari itu tergugat menguasai tanah tersebut. Proses penyelesaian penguasaan tanah yang bukan miliknya pada Putusan No. 115/Pdt.G/2017/PN.Mdn diselesaikan melalui jalur hukum pada Pengadilan Negeri Medan, dan sebelum bahwa penggugat juga sudah melaporkan kepada pihak kepolisian tentang perbuatan tergugat, namun tergugat tetap menguasai tanah yang bukan miliknya, dan harus diselesaikan oleh pengadilan untuk melakukan eksekusi dan pengusiran agar mengosongkan tanah milik penggugat. Sebaiknya meningkatkan kesadaran masyarakat agar memberikan batas-batas dan patok pada tanah miliknya sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan juga perlu mendaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional agar memiliki bukti kuat jika ada terjadi perselisihan, dan lebih baik objek tanah harus ditempati sendiri agar tidak dipakai atau ditempati oleh orang lain

**Kata Kunci: Perbuatan Hukum, Menguasai Tanah Milik Orang Lain.**

## ABSTRACT

### *Juridical Review of Works Mastering Land Ownership Not His Own (Study of Decision No.115 / Pdt.G / 2017 / PN Mdn)*

**BY:**  
**JEFRI SIREGAR**  
**NPM: 14.840.0132**

*Land is a very central thing, other than as a means of production serve as a place of residence. Very important land, in Indonesia there are still many of our people who have not got the land, there are still many lawsuits about land registered in court. Land disputes occur because the land has an important position, which can prove the independence and sovereignty of the owner. land has a function in the framework of the integrity of the state and function as the basic capital in order to realize the greatest prosperity of the people. The problem in this thesis is how the factors causing the occurrence of the act of mastering rights to land that is not hers and how the process of settlement terhadap deed master control over land that is not hers in the Decision No. 115 / Pdt.G / 2017 / PN.Mdn. Data collection techniques used are library research (Library Research) is to conduct research on various sources of reading that is books, legal magazines, the opinions of scholars, laws and regulations as well as materials and field research (Field Research) namely by doing the spaciousness in this case the authors directly conduct a study on the Medan District Court by taking a related decision that is Decision Decision No. 115 / Pdt.G / 2017 / PN.Mdn for analysis. Factors causing land ownership rights have others in Decision No. 115 / Pdt.G / 2017 / PN.Mdn because the landowner, never occupy and control the land, due to continuously in the empty state then the defendant adjacent to the plaintiff's land feel the land belongs to his parents who have been inherited to him and assume that there is no owner, therefore the defendant controls the land. The process of settlement of land tenure which is not his own in Decision No. 115 / Pdt.G / 2017 / PN.Mdn was resolved through legal proceedings at the Medan District Court, and prior to that the plaintiff had also reported to the police about the defendant's acts but the defendant retained control of the land which he did not own, and had to be resolved by the court to execution and expulsion to vacate the plaintiff's land. It is advisable to raise public awareness to provide borders and stakes to their property as proof of ownership of legitimate land rights and also need to register with the National Land Agency to have strong evidence if there is a dispute, and it is better that the land object should be occupied by itself in order not to be used or occupied by others.*

**Keywords: Legal Actions, Mastering the Land of Others**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas perkenanNya telah memberikan karuniaNya berupa kesehatan dan kelapangan berpikir kepada penulis, sehingga tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat juga terselesaikan. Skripsi ini berjudul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Menguasai Hak Milik Atas Tanah Yang Bukan Miliknya (Studi Putusan No.115/Pdt.G/2017/PN. Mdn)”**.

Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini menggambarkan menguasai hak atas tanah yang bukan miliknya.

Secara khusus, penulis menghaturkan sembah sujud dan mengucapkan rasa terima-kasih tiada terhingga kepada kedua orang tua, **Ayahanda Amaluddin Siregar** dan **Ibunda Erni Wati Hutasuhut** yang telah memberikan pandangan kepada penulis betapa pentingnya ilmu dalam kehidupan. Semoga kasih-sayang mereka tetap menyertai penulis, serta memberikan dukungan dan semangat untuk menyelesaikan skripsi dan jenjang pendidikan di tingkat sarjana hukum dan semua pihak yang telah mendukung dan mendoakan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis telah banyak mendapatkan bimbingan, petunjuk, arahan dan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terima-kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Rizkan Zulyadi, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area
3. Bapak H. Abdul Lawali Hasibuan, SH, MH, selaku Dosen Pembimbing I Penulis,
4. Ibu Anggreini Atmei Lubis SH,M.Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area, sekaligus Dosen Pembimbing II Penulis,
5. Ibu Dessy Agustina Harahap, SH, MH, selaku sekretaris seminar outline Penulis,
6. Bapak Zaini Munawir, SH, M.Hum. selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
7. Ibu Sri Hidayani, SH, M.Hum, selaku Dosen Wali Stambuk 2014 Pagi,
8. Seluruh Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu dan wawasan pengetahuan kepada penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
9. Seluruh rekan-rekan M. Ramadhani, Rahman, Blinton M. Samosir, angkatan 2014 yang telah memberikan motivasi dan kerja sama dengan penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

10. Pengadilan Negeri Medan beserta jajarannya yang telah memberikan tempat bagi penulis untuk memperoleh dan menggali data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini.

Akhir kata, atas segala budi baik semua pihak kiranya mendapat lindungan Tuhan dan semoga ilmu yang telah dipelajari selama masa perkuliahan dapat berguna untuk kepentingan dan kemajuan Agama, Bangsa dan Negara.

Demikianlah penulis niatkan, semoga tulisan ilmiah penulis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.



Medan, 02 September 2018  
Penulis

**JEFRI SIREGAR**

## DAFTAR ISI

	Halaman
DAFTAR ISI.....	i
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	10
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	11
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	11
1.3.2 Manfaat Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
2.1 Tinjauan Perbuatan Melawan Hukum.....	12
2.1.1 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum .....	12
2.1.2 Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum .....	18
2.2 Tinjauan Hak Milik Atas Tanah.....	26
2.2.1 Jenis-Jenis Hak Milik Atas Tanah.....	26
2.2.2 Pembuktian Hak Milik Atas Tanah .....	29
2.3 Kerangka Teori.....	35
2.4 Hipotesis.....	42
BAB III METODE PENELITIAN.....	44
3.1 Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian .....	44
3.1.1 Jenis Penelitian.....	44
3.1.2 Sifat Penelitian.....	44
3.1.3 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	45
3.2 Teknik Pengumpulan Data .....	46
3.3 Analisis Data .....	47

BAB	IV	HASIL PEMBAHASAN DAN PENELITIAN .....	48
	4.1	Hasil Pembahasan .....	48
	4.1.1	Faktor Penyebab Perbuatan Menguasai Hak Atas Tanah Yang Bukan Miliknya .....	48
	4.1.2.	Proses Penyelesaian Terhadap Perbuatan Menguasai Hak Atas Tanah Yang Bukan Miliknya Pada Putusan No. 115/Pdt.G/2017/PN.Mdn.....	52
	4.2	Hasil Penelitian .....	61
	4.2.1	Pertimbangan Hakim Dalam Mengabulkan Gugatan Penggugat Putusan No. 115/Pdt.G/2017/PN.Mdn	61
	4.2.2.	Hasil Putusan Perbuatan Menguasai Hak Atas Tanah Yang Bukan Miliknya Pada Putusan No. 115/Pdt.G /2017/PN.Mdn.....	76
BAB	V	SIMPULAN DAN SARAN .....	84
	5.1	Simpulan.....	84
	5.2	Saran.....	84
DAFTAR PUSTAKA			
LAMPIRAN			

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.

Di Indonesia tanah mempunyai arti penting dan strategis bagi kehidupan rakyatnya. Tanah yang memberikan kehidupan karena disinilah setiap orang bercocok tanam, untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Tempat mendirikan rumah untuk menyelenggarakan tata kehidupan berketurunan, beranak, bercucu yang akhirnya tanah pula tempat orang dikebumikan setelah orang meninggal dunia sebagai tempat peristirahatan terakhir, sehingga dalam masyarakat adat tanah memiliki sifat religius.

Mengingat bahwa hubungan religius antara orang Indonesia dengan tanah masih ada, dan tidak hanya meliputi hubungan individual antara yang bersangkutan saja, tetapi menjelma juga sebagai peraturan-peraturan adat.

Dilihat dari sisi hukum adat, masalah tanah mempunyai arti yang penting, disebutkan oleh Soerojo Wignjodipuro, adanya dua sebab tanah mempunyai kedudukan penting dalam hukum adat yaitu:<sup>1</sup>

- a. Karena sifatnya :  
Tanah merupakan satu-satunya harta kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang tanah malah lebih menguntungkan, contohnya: sebidang tanah yang dibakar, di atasnya dijatuhkan bom. Tanah tersebut tidak lenyap, sebidang tanah tersebut akan muncul kembali tetapi berwujud tanah seperti

---

<sup>1</sup>Soerojo Wignjodipuro, 1982. *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta. hlm. 197

semula kalau dibawa banjir, misalnya malahan setelah air surut, muncul kembali sebidang tanah yang lebih subur dari semula.

b. Karena fakta :

Yaitu suatu kenyataan bahwa tanah itu :

- Merupakan tempat tinggal persekutuan
- Memberikan penghidupan kepada persekutuan, warga persekutuan yang meninggal dunia dikebumikan
- Merupakan pola tempat tinggal dagang-dagang pelindung persekutuan dan roh para leluhur.

Menurut realitas warga desa digolongkan atas dasar hubungannya dengan tanah juga atas dasar ini warga desa turut ambil bagian dalam pemerintah desa, umpama hanya pemilik tanahlah yang dahulu kala boleh memilih anggota Pemerintah Desa dan mempunyai tanggung jawab yang lebih besar terhadap desa dari pada yang bukan pemilik tanah. Sistem masyarakat hukum yang terendah. Demikian ini menunjukkan sifat agraris dari masyarakat kita.<sup>2</sup>

Hukum mengenai tanah di Indonesia dipengaruhi oleh sistem hukum yang bersifat Kolonial sebagai akibat selama ratusan tahun dijajah oleh belanda, sehingga ada dua macam tanah yaitu tanah-tanah dengan hak barat dan tanah-tanah dengan hak adat, yang tentu akan berbeda pula mengenai peralihannya, dalam hal jual beli juga cara perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan.

Akibat zaman penjajahan terjadi perlakuan yang tidak wajar terutama pada hukum agraria terjadi dualisme, yaitu terhadap tanah-tanah hak barat yang pada umumnya dimiliki oleh golongan eropa atau yang dipersamakan, mendapat jaminan yang kuat dengan pendaftaran pada daftar umum sesuai dengan hak yang melekat padanya serta bukti hak atas tanah tersebut.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Imam Sutiknyo, 2007. *Proses Terjadinya UUPA*, Penerbit Gajah Mada University Pres, Yogyakarta. hlm. 57

<sup>3</sup> *Ibid* hlm.58

Terhadap tanah-tanah hak adat diatur menurut hukum adat dan tidak diberi jaminan dan kepastian hukum atas hak tersebut, karena tidak didaftarkan pada daftar umum dengan hak atas tanah yang tegas, melainkan hanya diberikan bukti pembayaran pajak saja dan bukan merupakan bukti hak.<sup>4</sup>

Dalam kamus besar bahasa Indonesia disebutkan pengertian tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut;

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

UUPA (Undang-undang Pokok Agraria) menyatakan bahwa negara menentukan macam-macam hak atas tanah yang diberikan kepada orang maupun kepada badan hukum. Oleh karena itu setiap pemegang hak atas tanah akan terlepas dari hak penguasaan negara karena kepentingan nasional berada diatas kepentingan individu atau kelompok dapat dikorbankan begitu saja dengan alasan untuk kepentingan umum. Undang-Undang ini mengatur jenis-jenis hak atas tanah dalam aspek Perdata dan aspek Administrasi, yang berisikan politik pertanahan nasional, yang semuanya bertujuan untuk menciptakan unifikasi hukum pertanahan di Indonesia.

Sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya. Sedangkan Sengketa Tanah adalah merupakan konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan

---

<sup>4</sup> *Ibid* hlm.59

berbeda terhadap satu atau beberapa objek hak atas tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum bagi keduanya.<sup>5</sup>

Secara khusus Herman Soesangobeng mengatakan falsafah kepemilikan atas tanah dalam hukum adat, hakekat dasarnya adalah dari pertautan manusia dengan tanah dan alamnya dan bukan pada hak, melainkan pada hubungan kuatnya pertautan hubungan yang melahirkan kewenangan (hak). Oleh karena itu hak lahir melalui proses intensitas hubungan antara manusia dengan tanah tidak dari keputusan pejabat.<sup>6</sup> Dalam filosofi adat, hak dipahamkan sebagai suatu yang relatif dan mudah berubah sesuai dengan perubahan yang terjadi dalam masyarakat, sehingga hak sesuatu yang tidak mutlak.

Di dalam UUPA terdapat “jiwa dan ketentuan-ketentuan” yang harus dipergunakan sebagai ukuran bagi berlaku atau tidaknya peraturan-peraturan yang lama, yang dalam hal ini harus dibatasi pada hal yang pokok-pokok saja, misalnya:

1. UUPA tidak menghendaki berlangsungnya dualisme dalam hukum agrarian;
2. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara Warga Negara Indonesia asli dan keturunan asing.
3. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara laki-laki dan wanita dalam hubungannya dengan soal-soal agraria.
4. UUPA tidak menghendaki adanya *exploitation de l’homme par l’homme* (penghisapan manusia oleh manusia).<sup>7</sup>

Hukum Adat yang berlaku bukanlah Hukum Adat yang murni. Hukum Adat ini perlu disesuaikan dengan asas-asas dalam UUPA. Hukum Adat ini tidak boleh bertentangan dengan:

---

<sup>5</sup> Sudargo Gautama, 1997. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Cetakan Kesepuluh Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 94

<sup>6</sup> Herman Soesangobeng, *Filosofi Adat dalam UUPA*, Makalah dipresentasikan dalam Sarasehan Nasional “Peningkatan Akses Rakyat Terhadap Sumberdaya Tanah”, Diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/BPN bekerjasama dengan ASPPAT, tanggal 12 Oktober 1998, di Jakarta, hlm 4

<sup>7</sup> *Ibid* hlm. 6

- a. Kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa.
- b. Sosialisme Indonesia.
- c. Peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA.
- d. Peraturan-peraturan perundangan lainnya.
- e. Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.<sup>8</sup>

Tanah merupakan hal yang sangat sentral, selain sebagai sarana produksi dijadikan sebagai tempat pemukiman. Sangat pentingnya tanah, di Indonesia masih banyak masyarakat kita yang belum mendapatkan tanah, masih banyak gugatan tentang tanah terdaftar di pengadilan.

Maka dari itu Tanah merupakan karunia Tuhan yang sangat penting, sejak awal merdeka berbagai regulasi diterbitkan untuk mengatur tentang tanah. Namun hukum/undang-undang yang mengatur tentang tanah ternyata belum juga menyelesaikan semua problem tanah, khususnya dalam peralihan hak atas tanah. Hal ini tidak terjadi begitu saja, pasti ada hal yang membuat ini semua terjadi. Kebutuhan atas tanah terus meningkat, hal ini bisa kita lihat bahwa harga tanah terus mengalami kenaikan khususnya di kota-kota. Tidak ada dalam sejarah, ada harga tanah yang turun.

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk:<sup>9</sup>

1. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtanggankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP).

---

<sup>8</sup> Sudargo Gautama, *Op Cit* hlm.16

<sup>9</sup> Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 64

2. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.

Dari berbagai macam hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

“Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.<sup>10</sup>

Pernyataan di atas mengandung pengertian betapa penting dan berharganya menguasai hak atas tanah dengan title “Hak Milik” yang secara hukum memiliki kedudukan terkuat dan terpenuh sehingga pemilik hak dapat mempertahankan haknya terhadap siapapun. Namun demikian bukan berarti

---

<sup>10</sup> Urip, Santoso 2007, *Hukum Agraris: Hak-Hak Atas*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta. hlm. 10

bahwa sifat terkuat dan terpenuh yang melekat pada hak milik menjadikan hak ini sebagai hak yang mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat, karena dalam situasi dan kondisi tertentu hak milik ini dapat pula dibatasi. Pembatasan yang paling nyata diatur dalam ketentuan UUPA antara lain terdapat dalam pasal-pasal sebagai berikut:

Pasal 6:

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi social ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendaknya.

Pasal 7:

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 17:

Dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam Pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.

Pasal 18:

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan dimana seseorang melakukan suatu perbuatan yang merugikan orang lain tetapi perbuatan itu tidak didasari atau dikehendaki oleh perjanjian. Pada awalnya pengertian perbuatan melawan hukum hanya diartikan secara sempit, yaitu perbuatan yang melanggar undang-undang saja. Akan tetapi, kemudian *Hoge Raad* dalam kasus yang

terkenal *Lindenbaum* melawan *Cohen* memperluas pengertian melawan hukum bukan hanya sebagai perbuatan yang melanggar undang-undang, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain.<sup>11</sup>

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Buku III Titel 3 Pasal 1365-1380 KUHPerdara, termasuk ke dalam perikatan yang timbul dari undang-undang. Pengertian perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara tidaklah dirumuskan secara eksplisit. Pasal 1365 KUHPerdara hanya mengatur apabila seseorang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, maka ia dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pengadilan negeri. Jadi pasal tersebut bukan mengatur mengenai *onrechtmatigedaad*, melainkan mengatur mengenai syarat-syarat untuk menuntut ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum.<sup>12</sup>

Perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk perikatan yang lahir dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan manusia yang melanggar hukum, yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Penafsiran secara luas atas pengertian perbuatan melawan hukum juga sejalan dengan perkembangan teori dalam hukum perjanjian bahwa perjanjian harus dibuat dengan itikad baik yang berarti harus memperhatikan asas kepatutan.

---

<sup>11</sup> Suharnoko, 2007. *Hukum Perjanjian Teori Dan Analisis Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 119

<sup>12</sup> M.A. Moegni Djojodirjo, 1982. *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramitha, Jakarta, hlm.18

Untuk menjaga keamanan dan kepastian hukum hak atas tanah, maka setiap orang yang memperoleh dan memiliki hak hendaknya mengusahakannya agar dapat memiliki sertipikat hak atas tanah. Dengan demikian si pemilik sertipikat hak atas tanah tersebut akan lebih merasa aman dan tenang untuk mempergunakan haknya.

Pada Putusan No. 115/Pdt.G/2017/PN.Mdn telah terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak para Tergugat terhadap Penggugat, dalam hal ini dapat dilihat bahwa Penggugat yang merupakan pemilik tanah, yang menjadi objek sengketa tersebut, bahwa tergugat yang hanya tetangga yang terletak disamping tanah yang menjadi objek sengketa, secara tiba-tiba menempati dan menguasai tanah milik penggugat, yang sudah jelas bahwa tanah tersebut milik orang lain.

Bahwa oleh karena perbuatan menguasai objek sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum maka sudah patut dan pantas apabila Tergugat dan pihak lain yang mendapat hak dari padanya dihukum untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun. Hal ini yang merupakan alasan penulis mengambil judul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Menguasai Hak Milik Atas Tanah Yang Bukan Miliknya (Studi Putusan No.115/Pdt.G/2017/PN. Mdn)”**.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Dalam permasalahan ini, yang dibahas tentang menguasai hak atas tanah yang bukan miliknya.

Adapun identifikasi masalah dalam penulisan ini adalah:

1. Faktor penyebab terjadinya perbuatan menguasai hak atas tanah yang bukan miliknya.
2. Dampak terjadinya perbuatan menguasai hak atas tanah yang bukan miliknya.
3. Proses penyelesaian terhadap perbuatan menguasai hak atas tanah yang bukan miliknya.
4. Kendala dalam proses penyelesaian perbuatan menguasai hak atas tanah yang bukan miliknya.

### **1.3 Pembatasan Masalah**

Ini dibatasi hanya meneliti tentang sengeкта tanah karena menguasai hak milik orang lain penulis membatasi ruang lingkup dari permasalahan dalam menyelesaikan skripsi ini, berdasarkan putusan yang diambil, bagaimana faktor penyebab menguasai hak milik atas tanah yang bukan miliknya dan bagaimana proses penyelesaiannya permasalahan yang diambil berdasarkan putusan No. 115/Pdt.G/2017/PN.Mdn.

### **1.4 Perumusan Masalah**

Jadi yang menjadi masalah-masalah pokok di dalam skripsi ini adalah sebagai berikut;

1. Bagaimana faktor penyebab terjadinya perbuatan menguasai hak atas tanah yang bukan miliknya ?
2. Bagaimana proses penyelesaian terhadap perbuatan menguasai hak atas tanah yang bukan miliknya pada Putusan No. 115/Pdt.G/2017/PN.Mdn ?

## **1.5. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1.5.1. Tujuan Penelitian**

Ketika melakukan sebuah penelitian maka pada umumnya terdapat suatu tujuan penelitian, dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya perbuatan menguasai hak atas tanah yang bukan miliknya.
2. Untuk mengetahui proses penyelesaian terhadap perbuatan menguasai hak atas tanah yang bukan miliknya pada Putusan No. 115/Pdt.G/2017/PN.Mdn.

### **1.5.2 Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Secara teoritis  
Guna mengembangkan khasanah ilmu pengetahuan hukum perdata, khususnya mengenai penguasaan hak milik dalam sengketa pertanahan.
2. Secara Praktis
  - a. Sebagai pedoman dan masukan bagi semua pihak terutama masyarakat agar lebih berhati-hati dalam memiliki suatu objek tanah agar memiliki bukti kepemilikan tanah.
  - b. Sebagai bahan informasi semua pihak yang berkaitan dan kalangan akademis untuk menambah wawasan dalam bidang hukum keperdataan dalam hal ini dikaitkan dengan menguasai hak milik atas tanah.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 1.1 Tinjauan Perbuatan Melawan Hukum

##### 1.1.1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Hukum di Prancis yang semula juga mengambil dasar-dasar dari hukum Romawi, yaitu teori tentang *culpa* dari *Lex Aquilla*, kemudian terjadi proses generalisasi, yakni dengan berkembangnya suatu prinsip perbuatan melawan hukum yang sederhana, tetapi dapat menjaring semua (*catch all*), berupa perbuatan melawan hukum yang dirumuskan sebagai perbuatan yang merugikan orang lain, yang menyebabkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian tersebut harus mengganti kerugian. Pasal 1365 KUH Perdata tiap perbuatan melawan hukum yang membuat kerugian pada orang lain diwajibkan karena salahnya mengganti kerugian tersebut. Rumusan perbuatan melawan hukum yang berasal dari KUH Perdata Prancis tersebut pada paruh kedua abad ke-19 banyak mempengaruhi perkembangan teori perbuatan melawan hukum (*tort*) versi hukum Anglo Saxon.<sup>1</sup>

Perkembangan sejarah tentang perbuatan melawan hukum di negeri Belanda dapat dibagi dalam tiga periode yaitu:

a. Periode sebelum tahun 1838

Adanya kodifikasi sejak tahun 1838 membawa perubahan besar terhadap pengertian perbuatan melawan hukum yang diartikan pada waktu itu sebagai *on wetmatigedaad* (perbuatan melanggar undang-undang) yang berarti bahwa suatu perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang.

---

<sup>1</sup> Munir Fuady I 2005. *Perbandingan Hukum Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 80

b. Periode antara tahun 1838-1919

Setelah tahun 1883 sampai sebelum tahun 1919, pengertian perbuatan melawan hukum diperluas sehingga mencakup juga pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain. Dengan kata lain perbuatan melawan hukum adalah berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar hak subjektif orang lain. Dalam hal ini Pasal 1365 KUH Perdata diartikan sebagai perbuatan/tindakan melawan hukum (*culpa in committendo*) sedangkan Pasal 1366 KUH. Perdata dipahami sebagai perbuatan melawan hukum dengan cara melalaikan (*culpa in ommittendo*). Apabila suatu perbuatan (berbuat atau tidak berbuat) tidak melanggar hak subjektif orang lain atau tidak melawan kewajiban hukumnya/tidak melanggar undang-undang, maka perbuatan tersebut tidak termasuk perbuatan melawan hukum.

c. Periode setelah tahun 1919

Terjadi penafsiran luas melalui putusan *Hoge Raad* terhadap perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1401 BW Belanda atau 1365 KUH Perdata Indonesia kasus *Lindenbaum versus Cohen*. Perkembangan tersebut adalah dengan bergesernya makna perbuatan melawan hukum, dari semula yang cukup kaku kepada perkembangannya yang luas dan luwes.

Menurut sistem *Common Law* sampai dengan penghujung abad ke-19, perbuatan melawan hukum belum dianggap sebagai suatu cabang hukum yang berdiri sendiri, tetapi hanya merupakan sekumpulan dari *writ* (model gugatan yang baku) yang tidak terhubung satu sama lain.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm.82

Penggunaan *writ* ini kemudian lambat laun menghilang. Seiring dengan proses hilangnya sistem *writ* di Amerika Serikat, maka perbuatan melawan hukum mulai diakui sebagai suatu bidang hukum tersendiri hingga akhirnya dalam system hukum *Anglo Saxon*, suatu perbuatan melawan hukum terdiri dari tiga bagian:

- a. Perbuatan dengan unsur kesengajaan (dengan unsur kesalahan)
- b. Perbuatan kelalaian (dengan unsur kesalahan)
- c. Perbuatan tanpa kesalahan (tanggung jawab mutlak).<sup>3</sup>

Menurut Pasal 1365 KUHPerdara, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Ilmu hukum mengenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu :

- a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan
- b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian)
- c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.<sup>4</sup>

Dengan demikian tiap perbuatan melanggar, baik sengaja maupun tidak sengaja yang sifatnya melanggar. Berarti unsur kesengajaan dan kelalaian di sini telah terpenuhi. Kemudian yang dimaksud dengan hukum dalam Pasal tersebut di atas adalah segala ketentuan dan peraturan-peraturan atau kaedah-kaedah, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis dan segala sesuatu yang dianggap sebagai hukum. Berarti jelas bahwa yang dilanggar itu adalah hukum dan yang dipandang

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm.83

<sup>4</sup> Munir Fuady II 2002. *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 3

atau dianggap sebagai hukum, seperti undang-undang, adat kebiasaan yang mengikat, keputusan hakim dan lain sebagainya.

Selanjutnya agar pelanggaran hukum ini dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, akibat dari pelanggaran hukum itu harus membawa kerugian bagi pihak lain. Karena adakalanya pelanggaran hukum itu tidak harus membawa kerugian kepada orang lain.

Dengan demikian antara kalimat "tiap perbuatan melanggar hukum", tidak dapat dipisahkan antara satu dengan lainnya, bahkan harus sejalan dalam mewujudkan pengertian dari perbuatan melawan hukum tersebut. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUH. Perdata tersebut di atas.

Dalam arti sempit, perbuatan melawan hukum diartikan bahwa "orang yang berbuat pelanggaran terhadap orang lain atau ia telah berbuat bertentangan dengan suatu kewajiban hukumnya sendiri".<sup>5</sup> Setelah adanya *arrest* dari *Hoge Raad* 1919 Nomor 110 tanggal 31 Januari 1919, maka pengertian perbuatan melawan hukum lebih diperluas, yaitu:

Hal berbuat atau tidak berbuat itu adalah melanggar hak orang lain, atau itu adalah bertentangan dengan kewajiban hukum dari orang yang berbuat (sampai di sini adalah merupakan perumusan dari pendapat yang sempit), atau berlawanan baik dengan kesusilaan maupun melawan kepatutan yang seharusnya ada di dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau benda orang lain".<sup>6</sup>

Dengan demikian pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas berdasarkan pernyataan di atas, bahwa perbuatan itu tidak saja melanggar hak orang lain dan bertentangan dengan kewajiban hukum dari pelakunya atau yang berbuat, tetapi perbuatan itu juga berlawanan dengan kesusilaan dan kepatutan

---

<sup>5</sup> H.F.A.Volmar, 2004. *Pengantar Study Hukum Perdata* (Diterjemahkan Oleh I.S. Adiwinata), Rajawali Pers, Jakarta, hlm.184

<sup>6</sup> *Ibid* hlm.185

terhadap diri atau benda orang lain, yang seharusnya ada di dalam masyarakat, dalam arti bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang tidak tertulis, seperti adat istiadat dan lain-lain.

Abdulkadir Muhammad berpendapat, bahwa perbuatan melawan hukum dalam arti sempit hanya mencakup Pasal 1365 KUHPerdara, dalam arti pengertian tersebut dilakukan secara terpisah antara kedua Pasal tersebut. Sedangkan pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas adalah merupakan penggabungan dari kedua Pasal tersebut. Lebih jelasnya pendapat tersebut adalah:

Perbuatan dalam arti "perbuatan melawan hukum" meliputi perbuatan positif, yang dalam bahasa asli bahasa Belanda "*daad*" (Pasal 1365) dan perbuatan negatif, yang dalam bahasa asli bahasa Belanda "*nataligheid*" (kelalaian) atau "*onvoorzigtigheid*" (kurang hati-hati) seperti ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara.<sup>7</sup>

Dengan demikian Pasal 1365 KUHPerdara untuk orang-orang yang betul-betul berbuat, sedangkan dalam Pasal 1366 KUHPerdara itu untuk orang yang tidak berbuat. Pelanggaran kedua Pasal ini mempunyai akibat hukum yang sama, yaitu mengganti kerugian. Perumusan perbuatan positif Pasal 1365 KUHPerdara dan perbuatan negatif Pasal 1366 KUHPerdara hanya mempunyai arti sebelum ada putusan Mahkamah Agung Belanda 31 Januari 1919, karena pada waktu itu pengertian melawan hukum (*onrechtmatig*) itu masih sempit. Setelah putusan Mahkamah Agung Belanda tersebut, pengertian melawan hukum itu sudah menjadi lebih luas, yaitu mencakup juga perbuatan negatif. Ketentuan Pasal 1366 KUHPerdara itu sudah termasuk pula dalam rumusan Pasal 1365 KUHPerdara.

Berdasarkan pengertian perbuatan melawan hukum di atas, baik yang secara etimologi, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, keputusan Mahkamah Agung Belanda dengan *arrest* tanggal 31 Januari 1919 dan pendapat para sarjana

<sup>7</sup> Abdulkadir Muhammad, 2002. *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hlm.142

hukum, walaupun saling berbeda antara satu sama lainnya, namun mempunyai maksud dan tujuan yang sama, yaitu memberi penegasan terhadap tindakan-tindakan seseorang yang telah melanggar hak orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, sementara tentang hal tersebut telah ada aturannya atau ketentuan-ketentuan yang mengaturnya, baik secara tertulis maupun tidak tertulis, seperti adat kebiasaan dan lain sebagainya.<sup>8</sup>

Ajaran sifat melawan hukum memiliki kedudukan yang penting dalam hukum pidana di samping asas Legalitas. Ajaran ini terdiri dari ajaran sifat melawan hukum yang formal dan materil.<sup>9</sup>

#### 1. Ajaran Sifat Melawan Hukum Formal

Sifat melawan hukum formal terjadi karena memenuhi rumusan delik undang-undang. Sifat melawan hukum formal merupakan syarat untuk dapat dipidananya perbuatan. Ajaran sifat melawan hukum formal adalah apabila suatu perbuatan telah memenuhi semua unsur yang termuat dalam rumusan tindak pidana, perbuatan tersebut adalah tindak pidana. Jika ada alasan-alasan pembena maka alasan-alasan tersebut harus juga disebutkan secara tegas dalam undang-undang.

#### 2. Ajaran Sifat Melawan Hukum Materil

Ajaran sifat melawan hukum materil adalah memenuhi semua unsur rumusan delik, perbuatan itu juga harus benar-benar dirasakan oleh masyarakat sebagai perbuatan yang tidak patut atau tercela. karena itu ajaran ini mengakui alasan-alasan pembena di luar undang-undang, dengan kata lain, alasan pembena dapat berada pada hukum yang tidak tertulis.

---

<sup>8</sup> *Ibid* hlm.144.

<sup>9</sup> Salim HS, 2006. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.21

### 2.1.2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Unsur-unsur yang harus dipenuhi agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ialah:

1. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*).
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian.
3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan (kelalaian).
4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.<sup>10</sup>

Berbeda halnya dengan pendapat yang dikemukakan oleh R. Suryatin, yang mengatakan:

Pasal 1365 memuat beberapa unsur yang harus dipenuhinya, agar supaya dapat menentukan adanya suatu perbuatan melanggar hukum. Unsur pertama adalah perbuatan itu harus melanggar undang-undang. Perbuatan itu menimbulkan kerugian (unsur kedua), sehingga antara perbuatan dan akibat harus ada sebab musabab. Unsur ketiga ialah harus ada kesalahan di pihak yang berbuat.<sup>11</sup>

Menurut pernyataan di atas unsur dari perbuatan melawan hukum itu adalah sebagai berikut:

1. Perbuatan itu harus melanggar undang-undang.
2. Perbuatan itu mengakibatkan kerugian, sehingga antara perbuatan dan akibat harus ada sebab musabab.
3. Harus ada kesalahan di pihak yang berbuat.<sup>12</sup>

Dibandingkan kedua unsur-unsur tersebut di atas, jelas terlihat perbedaannya, dimana menurut pendapat Abdulkadir Muhammad, unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dikemukakannya lebih luas, jika dibandingkan dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dikemukakan oleh R. Suryatin. Kalau perbuatan yang dikemukakan Abdulkadir Muhammad lebih luas,

---

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm.24

<sup>11</sup> R Suryatin, 2001. *Hukum Perikatan*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm.82.

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm.83

yaitu terhadap hukum yang termasuk di dalamnya Undang-Undang. Sedangkan perbuatan yang dikemukakan R. Suryatin, hanya terhadap Undang-undang saja. Kemudian antara perbuatan dan akibat terdapat hubungan kausal (sebab musabab), menurut Abdulkadir Muhammad merupakan salah satu unsur, sedangkan menurut R. Suryatin digabungkan dengan unsur perbuatan itu menimbulkan kerugian.

Abdulkadir Muhammad menyebutkan bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum yaitu:<sup>13</sup>

1. Perbuatan itu harus melawan hukum

Prinsipnya tentang unsur yang pertama ini telah dikemukakan di dalam sub bab di atas, yaitu di dalam syarat-syarat perbuatan melawan hukum. Dalam unsur pertama ini, sebenarnya terdapat dua pengertian, yaitu "perbuatan" dan "melawan hukum". Namun keduanya saling berkaitan antara satu dengan yang lainnya. Keterkaitan ini dapat dibuktikan dengan dua cara, yaitu dengan cara penafsiran bahasa, melawan hukum menerangkan sifatnya dari perbuatan itu dengan kata lain "melawan hukum" merupakan kata sifat, sedangkan "perbuatan" merupakan kata kerja. Sehingga dengan adanya suatu "perbuatan" yang sifatnya "melawan hukum", maka terciptalah kalimat yang menyatakan "perbuatan melawan hukum". Kemudian dengan cara penafsiran hukum. Cara penafsiran hukum ini terhadap kedua pengertian tersebut, yaitu "perbuatan", untuk jelasnya telah diuraikan di dalam sub bab di atas, baik dalam arti sempit maupun dalam arti luas. Pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti sempit, hanya meliputi hak orang lain, dan kewajiban si pembuat yang bertentangan atau hanya melanggar hukum/undang-undang saja. Pendapat ini dikemukakan sebelum adanya *arrest Hoge Raad* Tahun

---

<sup>13</sup> Wirjono Prodjodikoro, 2003. *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur, Bandung, hlm.72.

1919. Sedangkan dalam arti luas, telah meliputi kesusilaan dan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri dan barang-barang orang lain. Pendapat ini dikemukakan setelah pada waktu *arrest Hoge Raad* Tahun 1919 digunakan.

2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian.

Kerugian yang dimaksud di dalam unsur kedua ini, undang-undang tidak hanya menjelaskannya tentang ukurannya dan yang termasuk kerugian itu. Undang-undang hanya menyebutkan sifat dari kerugian tersebut, yaitu materiil dan imateriil. “Kerugian ini dapat bersifat kerugian materiil dan kerugian inmateriil, Apa ukurannya, apa yang termasuk kerugian itu, tidak ada ditentukan lebih lanjut dalam undang-undang sehubungan dengan perbuatan melawan hukum”.<sup>14</sup>

Berdasarkan pernyataan di atas, cara untuk menentukan kerugian yang timbul akibat adanya perbuatan melawan hukum tersebut. Karena undang-undang sendiri tidak ada menentukan tentang ukurannya dan apa saja yang termasuk kerugian tersebut. Undang-undang hanya menentukan sifatnya, yaitu materiil dan inmateriil.

Termasuk kerugian yang bersifat materiil dan inmateriil ini adalah:

1. Materiil, maksudnya bersifat kebendaan (*zakelijk*). Contohnya: Kerugian karena kerusakan tubrukan mobil, rusaknya rumah, hilangnya keuntungan, keluarnya ongkos barang dan sebagainya.
2. Immateriil, maksudnya bersifat tidak kebendaan. Contohnya: Dirugikan nama baik seseorang, harga diri, hilangnya kepercayaan orang lain, membuang sampah (kotoran) di pekarangan orang lain hingga udara tidak segar pada orang itu atau polusi, pencemaran lingkungan, hilangnya langganan dalam perdagangan.<sup>15</sup>

Berdasarkan pernyataan di atas, apakah contoh-contoh tersebut telah memenuhi ukuran dari kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan

---

<sup>14</sup> Abdulkadir Muhammad., *Op.Cit*, hlm.148

<sup>15</sup> Marheinis Abdulhay, 2006. *Hukum Perdata*, Pembinaan UPN, Jakarta, hlm.83

hukum. Hal ini dapat saja terjadi, karena undang-undang itu sendiri tidak ada mengaturnya. Namun demikian bukan berarti orang yang dirugikan tersebut dapat menuntut kerugian orang lain tersebut sesuka hatinya. Karena ada pendapat yang mengatakan:

*Hoge Raad* berulang-ulang telah memutuskan, bahwa kerugian yang timbul karena perbuatan melawan hukum, ketentuannya sama dengan ketentuan yang timbul karena wanprestasi dalam perjanjian (Pasal 1246-1248), walaupun ketentuan tersebut tidak dapat langsung diterapkan. Akan tetapi jika penerapan itu dilakukan secara analogis, masih dapat diperkenankan.<sup>16</sup>

Dalam praktek hukumnya, pernyataan di atas dapat dibuktikan kebenarannya, bahwa secara umum pihak yang dirugikan selalu mendapat ganti kerugian dari si pembuat perbuatan melawan hukum, tidak hanya kerugian yang nyata saja, tetapi keuntungan yang seharusnya diperoleh juga diterimanya. Dengan demikian, kerugian yang dimaksud pada unsur kedua ini, dalam prakteknya dapat diterapkan ketentuan kerugian yang timbul karena wanprestasi dalam perjanjian. Walaupun penerapan ini hanya bersifat analogi. Namun tidak menutup kemungkinan terlaksananya penerapan ketentuan tersebut terhadap perbuatan melawan hukum. Alasannya, karena tidak adanya pengaturan lebih lanjut dari Undang-undang tentang hal tersebut, sehingga masalah ini dapat merupakan salah satu masalah pengembangan hukum perdata, yang layak untuk diteliti.

### 3. Perbuatan itu hanya dilakukan dengan kesalahan.

Kesalahan dalam uraian ini, ialah perbuatan yang disengaja atau lalai melakukan suatu perbuatan atau yang perbuatan itu melawan hukum (*onrechtmatigedaad*).

---

<sup>16</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Op Cit* hlm. 85

Menurut hukum perdata, seseorang itu dikatakan bersalah jika terhadapnya dapat disesalkan bahwa ia telah melakukan/tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dihindarkan. Perbuatan yang seharusnya dilakukan/tidak dilakukan itu tidak terlepas dari pada dapat atau tidaknya hal-hal itu dikira-dira. Dapat dikira-kira itu harus diukur secara objektif, artinya manusia normal dapat mengira-ngirkan dalam keadaan tertentu perbuatan seharusnya dilakukan/tidak dilakukan.<sup>17</sup>

Berdasarkan pendapat di atas, berarti perbuatan melawan hukum itu adalah perbuatan yang sengaja atau lalai melakukan suatu perbuatan. Kesalahan dalam unsur ini merupakan suatu perbuatan yang dapat dikira-kira atau diperhitungkan oleh pikiran manusia yang normal sebagai tindakan yang dilakukan atau tidak dilakukannya perbuatan itu. Dengan demikian, melakukan atau tidak melakukan dapat dikategorikan ke dalam bentuk kesalahan. Pendapat di atas dapat dimaklumi, karena sifat dari hukum adalah mengatur, yang berarti ada larangan dan ada suruhan. jika seseorang melakukan suatu perbuatan, perbuatan mana dilarang oleh undang-undang, maka orang tersebut dinyatakan telah bersalah. Kemudian jika seseorang tidak melakukan perbuatan, sementara perbuatan itu merupakan perintah yang harus dilakukan, maka orang tersebut dapat dikatakan telah bersalah. Inilah pengertian kesalahan dari maksud pernyataan di atas.

Kemudian ada pendapat lain yang menyatakan bahwa "kesalahan itu dapat terjadi, karena: disengaja dan tidak disengaja".<sup>18</sup> Tentunya yang dimaksud dengan disengaja dan tidak disengaja dalam pernyataan di atas adalah dalam hal perbuatan. Apakah perbuatan itu disengaja atau perbuatan itu tidak disengaja. Tentang disengaja dan tidak disengaja berarti kesalahan itu dapat terjadi dan dilakukan akibat dari suatu kelalaian. Jika kelalaian dapat dianggap suatu unsur dari kesalahan, maka menurut pandangan hukum, kodrat manusia sebagai

---

<sup>17</sup> Abdulkadir Muhammad., *Op.Cit*, hlm.147.

<sup>18</sup> Marheinis Abdulhay., *Op.Cit*, hlm.84

mahluk yang tidak pernah luput dari kesalahan dan kesilapan, merupakan satu pedoman dasar di dalam menentukan bahwa perbuatan itu termasuk ke dalam suatu perbuatan yang melawan hukum dan tidak dapat dipungkiri lagi. Tetapi di dalam kenyataannya, kenapa masih banyak orang yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, dapat menghindari dirinya dari tuduhan dan gugatan tersebut dalam arti mengingkari perbuatan melawan hukum yang ditunjukkan kepadanya.

Perbuatan yang memang disengaja, berarti sudah ada niat dari pelakunya atau si pembuat. Tetapi jika perbuatan itu tidak disengaja untuk dilakukan, dalam arti unsur kesilapan, suatu contoh dalam hal pembayaran harga barang dalam jual beli tanah yang dilakukan si pembeli, apakah si pembeli dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, menurut pendapat di atas. Atau seorang kasir pada suatu bank, yang silap melakukan perhitungan terhadap rekening si nasabah. Apakah perbuatan si kasir tersebut dapat dikatakan sebagai suatu kesalahan dan kepadanya dapat digugat Pasal 1365 KUH Perdata tersebut.

4. Antara perbuatan dan kerugian ada hubungan kausal.

Pasal 1365 KUH Perdata, hubungan kausal ini dapat terlihat dari kalimat perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian. Sehingga kerugian itu timbul disebabkan adanya perbuatan, atau kerugian itu merupakan akibat dari perbuatan. Hal yang menjadi masalah di sini, apakah kerugian itu merupakan akibat perbuatan, sejauh manakah hal ini dapat dibuktikan kebenarannya. Jika antara kerugian dan perbuatan terdapat hubungan kausalitas (sebab akibat), maka sudah pasti dapat dikatakan bahwa setiap kerugian merupakan akibat dari suatu perbuatan. Apakah pendapat tersebut tidak bertentangan dengan hukum alam,

yang menyatakan bahwa terjadinya alam ini, mengalami beberapa proses yang disebabkan oleh beberapa faktor yang saling berkaitan.

Kemudian menurut pendapat sarjana sosiologi, timbulnya hukum di dalam masyarakat hukum hanya disebabkan adanya faktor persaingan hidup dalam masyarakat itu sendiri, tetapi dipengaruhi oleh disebabkan adanya faktor kehidupan lainnya, seperti faktor biologis, faktor kejiwaan, faktor keamanan dan faktor-faktor kebendaan lainnya. Tujuannya untuk mengatur dan melindungi serta mengayomi hidup dan kehidupannya, baik secara individu maupun secara kelompok dalam masyarakat.<sup>19</sup>

Berarti, dilihat dari uraian di atas, hubungan kausalitas tersebut terdiri dari beberapa sebab yang merupakan peristiwa, sehingga kerugian bukan hanya disebabkan adanya perbuatan, tetapi terdiri dari beberapa syarat dari perbuatan.

Hal ini sesuai dengan pendapat atau teori yang dikemukakan oleh Von Buri, yaitu:

Harus dianggap sebagai sebab dari pada suatu perubahan adalah semua syarat-syarat yang harus ada untuk timbulnya akibat. Karena dengan hilangnya salah satu syarat tersebut, akibatnya tidak akan terjadi dan oleh sebab tiap-tiap syarat-syarat tersebut *conditio sine qua non* untuk timbulnya akibat, maka setiap syarat dengan sendirinya dapat dinamakan sebab.<sup>20</sup>

Hubungan kausalitas yang merupakan salah satu unsur dari perbuatan melawan hukum dapat dikatakan bahwa kerugian itu timbul disebabkan adanya perbuatan yang sifatnya melawan hukum.

Marheinis Abdulhay menyatakan bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum itu adalah:

Dari pengertian Pasal 1365 KUHPerdara tersebut dapat ditarik beberapa unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yaitu:

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm.85

<sup>20</sup> R.Setiawan, 2007. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Bina Cipta, Bandung, hlm.87

1. Perbuatan.
2. Melanggar.
3. Kesalahan.
4. Kerugian.<sup>21</sup>

Diperhatikan pernyataan di atas dan jika dibandingkan dengan pembagian unsur-unsur yang telah dikemukakan terdahulu, perbedaan-perbedaan unsur-unsur tersebut sangat jelas terlihat. Hubungan kausalitas atau sebab musabab yang termasuk salah satu unsur atau bagian dari salah satu unsur perbuatan yang mengakibatkan kerugian, menurut pendapat para sarjana terdahulu. Sementara menurut Marheinis Abdulhay, hubungan kausalitas atau sebab musabab ini bukan merupakan salah satu unsur dari perbuatan melawan hukum.<sup>22</sup>

Tidak termasuknya hubungan kausalitas tersebut ke dalam unsur-unsur perbuatan melawan hukum disebabkan tidak terdapatnya hubungan kausalitas tersebut di dalam pengertian Pasal 1365 KUHPPerdata, sehingga sarjana tersebut hanya melihat hal-hal yang jelas dan nyata saja dari bunyi Pasal tersebut, dalam arti ia hanya melihat hal-hal yang tersurat. Sedangkan hubungan kausalitas menurut pendapat sarjana yang lain, itu merupakan hal yang tersirat. Sehingga tidak perlu disebutkan sebagai salah satu unsur.

Selain itu, kelihatannya unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dikemukakan oleh Marheinis Abdulhay ini jelas sederhana jika dibandingkan dengan dengan unsur-unsur yang dikemukakan oleh sarjana yang lain. Namun demikian secara kenyataannya, unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dikemukakan oleh para sarjana di atas mempunyai maksud dan tujuan yang sama, yaitu memberi penjelasan dan penegasan terhadap kriteria-kriteria dari suatu

---

<sup>21</sup> Marheinis Abdulhay, *Op.Cit*, hlm.82

<sup>22</sup> *Ibid* hlm. 83

perbuatan yang melawan hukum, dengan kata lain, unsur manapun yang digunakan dan ditetapkan, tujuannya tetap menerangkan bahwa perbuatan.

## 2.2. Tinjauan Hak Milik Atas Tanah

### 1.2.1. Hak-Hak Milik Atas Tanah

Membicarakan hak-hak tanah ini maka kita harus meninjaunya dari berbagai sudut hukum yang hidup di Indonesia, baik itu hukum adat, perdata dan agraria. Hak-hak atas tanah menurut KUH Perdata yaitu:

- a. Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh sesuatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.<sup>23</sup>
- b. Hak *Servitut* (pengabdian pekarangan): adalah suatu bebab yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi kemanfaatan pekarangan milik orang lain.<sup>24</sup>
- c. Hak *Opstal*: adalah hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan ataupun tanaman diatas pekarangan orang. Hak ini dapat dialihkan kepada orang lain dan dapat dijadikan jaminan hutang.<sup>25</sup>
- d. Hak *Erpacht*: adalah hak usaha/hak kebendaan untuk menikmati hasil dari sebidang tanah milik orang lain secara seluas-luasnya, dengan kewajiban

---

<sup>23</sup> Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>24</sup> Pasal 674 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>25</sup> Pasal 711 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

membayar setiap tahun sejumlah hasil bumi atau sejumlah uang kepada pemilik tanah selaku pengakuan hak eigendom pemilik itu (Pasal 720 KUH Perdata).

- e. Hak Memungut Hasil: adalah hak kebendaan dengan mana seseorang diperbolehkan menarik segala hasil-hasil dari suatu kebendaan milik orang lain, seolah-olah dia sendiri pemilik kebendaan itu dan dengan kewajiban memelihara sebaik-baiknya.<sup>26</sup>
- f. Hak Pakai dan Hak Mendiami: hak pakai adalah hak kebendaan dengan memelihara sifat dan bentuknya serta selaras dengan maksudnya mengambil hasil-hasil jika ada untuk kebutuhan sendiri atau keluarganya.
- g. Bunga Tanah: adalah suatu beban utang untuk dibayar baik dengan uang, maupun dengan hasil bumi beban mana diikatkan oleh seorang pembeli tanah pada tanah miliknya atau diperjanjikannya demi kepentingan diri sendiri atau kepentingan pihak ketiga apabila dijual atau dhibahkan.<sup>27</sup>
- h. Hak Hipotik: adalah suatu hak kebendaan atas barang-barang tak bergerak, yang dimaksudkan sebagai jaminan pembayaran kembali dari suatu hutang dengan pendapatan penjualan barang tak bergerak itu.<sup>28</sup>

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan oleh rakyat adalah:

- a. Hak milik: adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat Pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, disamping itu juga

---

<sup>26</sup> Pasal 756 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>27</sup> Pasal 737 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>28</sup> Pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya.

- b. Hak Guna Usaha: untuk hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam UUPA, jadi tidak seperti hak milik yang telah dikenal sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak diatas itu memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini. Yang dimaksud hak guna usaha pada Pasal 28 ayat (1) UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, dan digunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
- c. Hak guna bangunan: diatur pada Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) UUPA yang berbunyi:
  1. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.
  2. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 (dua puluh) tahun.
- d. Hak pakai: adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa

atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA Pasal 41.

- e. Hak pengelolaan: hak ini termasuk kepada hak yang bersifat sementara juga disebut hak lainnya. Yang dimaksud dengan hak lainnya adalah hak-hak yang diatur dalam UUPA tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Maka yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah guna menyelenggarakan usaha industrial estate, pembangunan perumahan dan perusahaan tanah pada umumnya.

### **1.2.2. Pembuktian Pemilikan Hak Atas Tanah**

Dalam hal pembuktian dapat dilihat pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang pembuktian kepemilikan hak atas tanah menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak maka pembuktiannya dilakukan dengan :<sup>29</sup>

- a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan. Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah negara dapat di keluarkan secara individu, kolektif maupun secara umum.
- b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan mengenai Hak Guna

---

<sup>29</sup> Hartanto Andy, 2009, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*, Cet I, Laksbang Mediatma, Yogyakarta, hlm 17

Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik di samping di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, juga di atur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999.

- c. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang;
- d. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- e. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- f. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.<sup>30</sup>

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, publikasi pendaftaran tanah yang di anut adalah sistem publikasi negatif yaitu sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti yang bersifat kuat dan bukan merupakan hak tanda bukti yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum.

---

<sup>30</sup> *Ibid* hlm. 20

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mempunyai kelemahan yaitu negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang di sajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertipikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat. Umumnya kelemahan tersebut di atasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*. Namun dalam Hukum Tanah yang negara kita anut tidak dapat menggunakan kedua lembaga tersebut di sebabkan hukum adat tidak mengenal adanya lembaga tersebut. Hukum Adat sebenarnya sudah memiliki lembaga untuk menyelesaikan permasalahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah yaitu lembaga *rechtsverwerking*.

Pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut dengan syarat:<sup>31</sup>

1. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka serta diperkuat oleh kesaksian yang dapat dipercaya;
2. Penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pihak lain.

Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti tersebut dilakukan pengumpulan dan penelitian data fisik dan data yuridis atas tanah yang bersangkutan. Data fisik dan data yuridis tersebut kemudian diumumkan di kantor Desa/Kelurahan, Kantor Kecamatan, Kantor Ajudikasi, Kantor Pertanahan, dan tempat-tempat lain yang dianggap perlu selama 60 (enam puluh) hari untuk permohonan rutin (sporadik) dan 30 (tiga puluh) hari untuk pendaftaran melalui proyek Ajudikasi (sistematik). Apabila melewati waktu pengumuman tidak

---

<sup>31</sup> *Ibid* hlm. 22

terdapat keberatan atau gugatan dari pihak manapun, maka pembukuan hak dapat dilakukan dan sertipikat hak atas tanah dapat diterbitkan.<sup>32</sup>

Pembuktian bekas Hak Lama dan Hak Milik Adat dilakukan melalui alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup oleh pejabat yang berwenang.

Sebagaimana kita ketahui bahwa dalam konversi hak atas tanah maka atas sebidang tanah telah melekat suatu hak dimana hak tersebut merupakan hak berdasarkan sistem hukum yang lama. Suatu hak atas tanah yang diperoleh berdasarkan sistem hukum yang lama tersebut disebut juga dengan hak lama. Hak lama inilah yang akan dikonversi untuk masuk ke dalam sistem menurut UUPA.

Hak lama ini ada yang berdasarkan kepada sistem hukum barat dan ada pula yang berdasarkan kepada sistem hukum adat. Untuk hak lama yang berdasarkan sistem hukum barat telah berakhir masa konversinya pada tanggal 24 September 1980, sedangkan untuk hak lama yang berdasarkan sistem hukum adat masih tetap terbuka konversinya sampai sekarang.

Adapun mengenai hak atas tanah yang berdasarkan kepada hukum adat ini ada yang telah mempunyai bukti tertulis dan ada yang tidak mempunyai bukti tertulis atau hanya didasarkan kepada penguasaan fisik dengan diketahui oleh pengetua adat dan masyarakat hukum adat setempat. Sesuatu permohonan hak atas tanah dapat kita nilai menurut hukum layak (*feasible*) untuk diproses apabila

---

<sup>32</sup> *Ibid* hlm. 24

subjek pemohon dapat membuktikan secara hukum bahwa dia/mereka adalah pihak satu-satunya yang berhak atas tanah yang dimohonnya.<sup>33</sup>

Dalam rangka pendaftaran konversinya, maka terhadap hak atas tanah yang berdasarkan hukum adat diadakanlah pembuktian mengenai haknya berdasarkan suatu alat bukti Kegiatan pembuktian hak atas tanah memerlukan penelusuran yang meluas, dalam arti segala data yang dibutuhkan untuk pembuktian hak dimaksud harus dicari secara ekspansif dari berbagai sumber.<sup>34</sup>

Alat bukti kepemilikan hak atas tanah adalah alas hak dimana alas hak adalah alat bukti yang paling pokok seseorang dalam membuktikan hubungan hukum antara dirinya dengan hak yang melekat atas tanah. Sebuah alas hak harus mampu menjabarkan keterkaitan hukum antara subjek hak (individu atau badan hukum) dengan suatu objek hak (satu atau beberapa bidang tanah) yang ia kuasai.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksanaannya menjelaskan bahwa alat bukti tertulis yang dapat digunakan untuk pembuktian hak lama, antara lain:<sup>35</sup>

1. Grosse akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrivings Ordonantie* (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik;
2. Grosse akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrivings Ordonantie* (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan;
3. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;
4. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959;

---

<sup>33</sup> Rusmadi Murad, 2001. *Penyelesaian Sengketa Tanah*. Penerbit Alumni Bandung. hlm. 81

<sup>34</sup> Tampil Anshari Siregar 2004. *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Bagan*, Cetakan Ketiga Studi Hukum dan Masyarakat, Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara, Medan. hlm. 91

<sup>35</sup> Pasal 76 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang peraturan pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

5. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum maupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya;
6. Petuk Pajak Bumi/*Landrente*, *girik*, *pipil*, *kekitir* dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
7. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan;
8. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan;
9. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan;
10. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan;
11. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah;
12. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan;
13. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Alat bukti yang dapat diajukan untuk pendaftaran konversi tanah hak adat di kota Medan adalah Grant Sultan serta alat-alat bukti lain sepanjang bisa dijadikan alat bukti yang dapat menerangkan mengenai riwayat tanah yang bersangkutan. Grant Sultan adalah alat bukti yang dikeluarkan oleh Kerajaan Deli atas nama Pemerintah Belanda untuk tanah-tanah yang dipersamakan dengan tanah bekas hukum adat.<sup>36</sup>

Pada mulanya orang tidak memerlukan surat, sebab tanah banyak dan luas. Setelah datangnya perusahaan-perusahaan perkebunan, yang memerlukan tanah yang luas dan kepastian tentang batas-batas tanah, yang diserahkan kepada mereka maka timbul sesuatu faktor baru dalam penguasaan tanah, yaitu orang

---

<sup>36</sup> Soimin, Soedharyo, 2001 *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta. hlm. 23

tidak lagi dapat bebas bertualang, berpindah-pindah secara bebas menggarap tanah yang disukainya. Dengan demikian, kebiasaan berpindah-pindah mulai berkurang dan diambil tempatnya oleh keinginan menetap diatas sebidang tanah tertentu dan serentak dengan itu timbul pula keinginan, supaya hak atas tanah itu mendapat penetapan atau pengakuan dari penguasa, terlebih-lebih lagi berhubungan dengan bertambahnya peristiwa-peristiwa jual-beli tanah, disebabkan kedatangan orang-orang dari daerah lain, yang memerlukan pertapakan rumah.

Pemilikan hak atas tanah oleh seseorang oleh seseorang atau badan hukum harus di buktikan. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah di lakukan atau ditunjukkan dengan beragai macam alat bukti. Namun pembuktian yang terkuat adalah melalui sertipikat tanah yang merupakan tanda bukti pembuktian terkuat bagi kepemilikan hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA , yaitu sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertipikat dianggap benar sepanjang tidak dapat di buktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertipikat atau selain sertipikat. Untuk memperoleh sertipikat tanah maka sudah pasti terhadap tanah tersebut harus di daftarkan ke Kantor Pertanahan.

### **1.3. Kerangka Teori**

Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya. Menurut Soerjono Soekanto, bahwa “kontinuitas perkembangan ilmu hukum,

selain bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial sangat ditentukan oleh teori.<sup>37</sup>

Teori hukum adalah teori dalam bidang hukum yaitu berfungsi memberikan argumentasi yang meyakinkan bahwa hal-hal yang dijelaskan itu adalah ilmiah, atau paling tidak memberikan gambaran bahwa hal-hal yang dijelaskan itu menurut standart teoritis.<sup>38</sup>

Teori yang digunakan adalah Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu:

1. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan
2. Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibabankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putusan.<sup>39</sup>

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.<sup>40</sup>

---

<sup>37</sup> Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta. hlm. 6

<sup>38</sup> Juhaya s. Praja, Afif Muhammad, 2014, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, CV. Pustaka Setia. Bandung. hlm. 53

<sup>39</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hlm. 158

<sup>40</sup> Shidarta, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, PT Refika Aditama. Bandung. hlm. 4

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.<sup>41</sup>

Kata “kepastian” berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.<sup>42</sup>

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim.

Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat

---

<sup>41</sup> *Ibid* hlm. 8

<sup>42</sup> *Ibid* hlm. 12

dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.<sup>43</sup>

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan dari Montesquieu.<sup>44</sup>

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat.<sup>45</sup>

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.<sup>46</sup>

---

<sup>43</sup> Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Filsafat Hukum Sejarah, Aliran Dan Pemaknaan*, Gadjah Mada University Press. Yogyakarta, hlm. 58

<sup>44</sup> *Ibid* hlm. 62

<sup>45</sup> *Ibid* hlm. 67

<sup>46</sup> Shidarta *Op Cit* hlm. 20

Jadi kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Karena frasa kepastian hukum tidak mampu menggambarkan kepastian perilaku terhadap hukum secara benar-benar.<sup>47</sup>

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:<sup>48</sup>

3. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
4. Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
5. Bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
6. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.<sup>49</sup>

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Dalam

---

<sup>47</sup> Abdul Ghofur Anshori *Op Cit* hlm. 72

<sup>48</sup> Gustav Radbruch dikutip oleh Shidarta, 2010, *Putusan Hakim: Antara Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan*, dari buku *Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara*, Komisi Yudisial, Jakarta, hlm 3.

<sup>49</sup> *Ibid* hlm. 5

memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Dari uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan.

Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.<sup>50</sup>

Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan hakim merupakan hasil yang didasarkan pada fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis serta dipertimbangkan dengan hati nurani.

Hakim selalu dituntut untuk selalu dapat menafsirkan makna undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang dijadikan dasar untuk diterapkan.

---

<sup>50</sup> *Ibid* hlm. 6

Penerapan hukum harus sesuai dengan kasus yang terjadi, sehingga hakim dapat mengkonstruksi kasus yang diadili secara utuh, bijaksana dan objektif.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>51</sup>

Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan hakim merupakan hasil yang didasarkan pada fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis serta dipertimbangkan dengan hati nurani

Sengketa perdata yang berkenaan dengan tanah antar individu atau masyarakat dengan badan hukum atau dengan pemerintah kota medan. Yang disengketakan beraneka ragam, baik yang menyangkut data fisik tanahnya, data yuridisnya, atau karena perbuatan hukum yang dilakukan atas tanah.

Sengketa fisik atau bidang tanah dapat mengenai letaknya, batas atau luasnya. Sedangkan sengketa data yuridis lebih condong mengenai status hukum (hak atas tanahnya), pemegang haknya, atau hak-hak lain yang mungkin membebaninya.

Sengketa tanah terjadi karena tanah mempunyai kedudukan yang penting, yang dapat membuktikan kemerdekaan dan kedaulatan pemiliknya. Tanah mempunyai fungsi dalam rangka integritas negara dan fungsi sebagai modal dasar dalam rangka mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Ketentuan ini bersifat imperatif, karena mengandung perintah kepada negara agar bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya diletakkan

---

<sup>51</sup> *Ibid* hlm. 9

dalam penguasaan negara itu dipergunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Secara yuridis Undang-Undang Pokok Agraria telah menetapkan asas-asas pokok dalam pengadaan tanah.<sup>52</sup>

Permasalahan tanah semakin kompleks setelah munculnya spekulasi-spekulasi, yaitu para spekulasi memberi tanah sebanyak-banyaknya tidak sekedar dipakai sendiri, akan tetapi dijadikan barang dagangan yang sebanyak-banyaknya tidak sekedar dipakai sendiri, akan tetapi dijadikan barang dagangan yang sebenarnya hal ini bertentangan dengan semangat UUPA yang menegaskan bahwa, untuk tidak merugikan kepentingan umum, maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Dalam penulisan ini yang menjadi alasan penulis adalah dikarenakan sering terjadi perselisihan tentang kepemilikan hak atas tanah, dan penguasaan objek tanah oleh orang lain maka hal tersebut sangat menarik untuk dibahas.

#### 1.4. Hipotesis

Hipotesis dapat diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan-perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenaran atau kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.<sup>53</sup> Adapun hipotesis penulis dalam permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut :

1. Faktor penyebab menguasai hak milik atas tanah punya orang lain dikarenakan bahwa pemilik tanah, tidak pernah menempati dan menguasai tanah tersebut, dikarenakan terus menerus dalam keadaan kosong maka

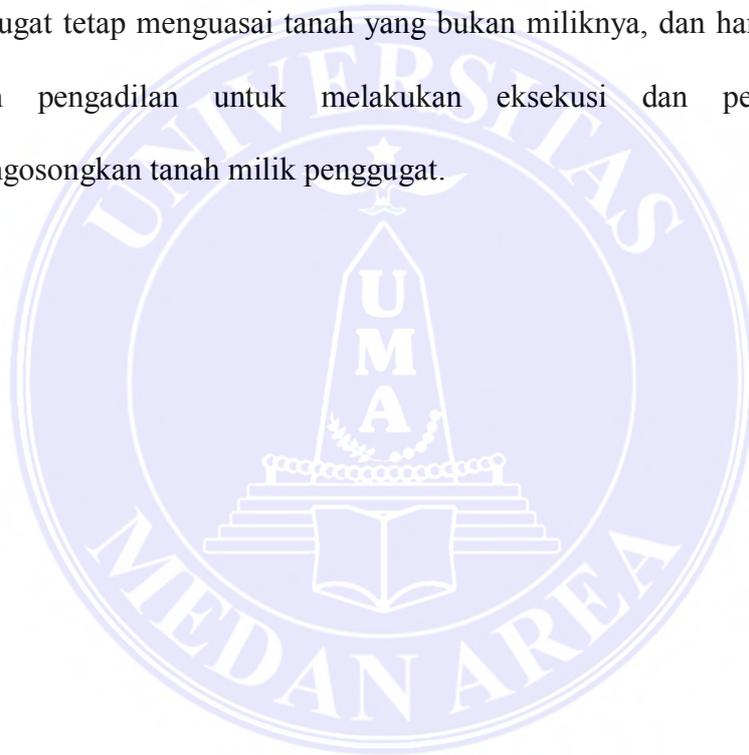
---

<sup>52</sup>Supriadi. *Op Cit* . hlm. 3

<sup>53</sup>Syamsul Arifin, 2012. *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*” Medan Area University Press, hlm. 38

masyarakat sekitar yang melihat beranggapan bahwa tidak ada pemiliknya, maka dengan itu masyarakat menempati tanah tersebut tanpa memperdulikan siapa pemiliknya.

2. Proses penyelesaian penguasaan tanah yang bukan miliknya pada Putusan No. 115/Pdt.G/2017/PN.Mdn diselesaikan melalui jalur hukum pada Pengadilan Negeri Medan, dan sebelum bahwa penggugat juga sudah melaporkan kepada pihak kepolisian tentang perbuatan tergugat, namun tergugat tetap menguasai tanah yang bukan miliknya, dan harus diselesaikan oleh pengadilan untuk melakukan eksekusi dan pengusiran agar mengosongkan tanah milik penggugat.



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian**

##### **3.1.1 Jenis Penelitian**

Adapun jenis penelitian adalah yuridis normatif yaitu jenis penelitian yang dilakukan dengan mempelajari norma-norma yang ada atau peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang dibahas.

Bahan yang digunakan dalam penulisan ini adalah:

- a. Bahan hukum primer adalah data utama yang diperoleh secara langsung. Dalam hal ini dikaitkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Agraria.
- b. Bahan hukum sekunder adalah data yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan.<sup>1</sup> Dalam hal ini Putusan 115/Pdt.G/2017/PN.Mdn. Pada umumnya data sekunder dalam keadaan siap terbuat dan dapat dipergunakan dengan segera.
- c. Bahan hukum tersier adalah suatu kumpulan dan kompilasi sumber primer dan sumber sekunder. Contoh sumber tersier adalah biografi, katalog perpustakaan, direktori, dan daftar bacaan.

##### **3.1.2 Sifat Penelitian**

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah deskriptif analisis dari studi putusan kasus. Studi kasus adalah penelitian tentang status subjek penelitian yang berkenaan dengan suatu fase spesifik atau kasus dari keseluruhan personalitas yang mengarah pada penelitian hukum normatif, yaitu

---

<sup>1</sup> Soerjono Soekanto, *Op Cit.* hlm. 12

suatu bentuk penulisan hukum yang mendasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang berdasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang normatif.<sup>2</sup>

Sifat penelitian ini secara deskriptif analisis yaitu untuk memberikan jawaban atas permasalahan yaitu bagaimana faktor penyebab terjadinya penguasaan hak atas tanah milik orang lain dan proses penyelesaiannya berdasarkan Putusan No. 115/Pdt.G/2017/PN.Mdn yang berkaitan dengan penulisan skripsi.

### **3.1.3 Lokasi dan Waktu Penelitian**

Waktu penelitian akan dilaksanakan secara singkat yaitu setelah dilakukan seminar outline skripsi pertama dan telah dilakukan perbaikan seminar outline yang akan dilakukan sekitar Bulan Maret 2017. Lokasi Penelitian yang dilakukan pada Pengadilan Negeri Medan dengan mengambil putusan yang terkait yaitu Putusan No. 115/Pdt.G/2017/PN.Medan untuk dianalisis.

---

<sup>2</sup>Astri Wijayanti, 2011. *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung. hlm 163.

Tabel : 1

No	Kegiatan	Bulan																Keterangan				
		Januari 2018				Februari - Maret 2018				April-Mei 2018				Juni-Juli 2018					Agustus-September 2018			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4
1	Pengajuan Judul	■	■	■	■																	
2	Seminar Proposal					■	■	■	■													
3	Perbaikan Proposal							■	■	■	■	■	■									
4	Acc Perbaikan									■	■	■	■									
5	Penelitian											■	■	■	■	■	■					
6	Penulisan Skripsi													■	■	■	■					
7	Bimbingan Skripsi																	■	■	■	■	
8	Seminar Hasil																					
9	Sidang Skripsi																			■	■	

### 3.2 Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengetahui data yang dipergunakan dalam penulisan ini maka penulis mempergunakan 2 (Dua) metode:

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan yaitu buku-buku, majalah hukum, pendapat para sarjana, peraturan undang-undang dan juga bahan-bahan kuliah.
2. Penelitian Lapangan (*Field Research*) yaitu dengan melakukan kelapangan dalam hal ini penulis langsung melakukan studi pada Pengadilan Negeri

Medan dengan mengambil putusan yang terkait yaitu Putusan No. 115/Pdt.G /2017/PN.Mdn untuk dianalisis.

### 3.3 Analisis Data

Dalam Penelitian ini analisis data yang dilakukan secara kualitatif yang menekankan pada pemahaman mengenai masalah-masalah dalam kehidupan sosial berdasarkan kondisi realitas atau natural setting yang holistik, kompleks dan rinci.<sup>3</sup> Sedangkan data-data berupa teori yang diperoleh dikelompokkan sesuai dengan sub bab pembahasan, selanjutnya dianalisis secara kualitatif sehingga diperoleh gambaran yang jelas tentang pokok permasalahan.

Selanjutnya data yang disusun di analisis secara deskriptif analisis sehingga dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh terhadap gejala dan fakta dalam proses pengalihan hak atas tanah. Dan diakhiri dengan penarikan kesimpulan dengan menggunakan metode induktif sebagai jawaban dari permasalahan yang dirumuskan.

---

<sup>3</sup> Syamsul Arifin *Op Cit* hlm. 66

## BAB IV

### HASIL PEMBAHASAN DAN PENELITIAN

#### 1.1. Hasil Pembahasan

##### 1.1.1. Faktor Penyebab Perbuatan Menguasai Hak Atas Tanah Yang Bukan Miliknya

Secara umum, sengketa tanah timbul akibat adanya beberapa faktor, faktor-faktor ini yang sangat dominan dalam setiap sengketa pertanahan dimanapun, adapun faktor-faktor tersebut antara lain:<sup>1</sup>

- a. Peraturan yang belum lengkap;
- b. Ketidaksihinggaan peraturan;
- c. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
- d. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap;
- e. Data tanah yang keliru;
- f. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah;
- g. Transaksi tanah yang keliru;
- h. Ulah pemohon hak atau;
- i. Adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

Secara umum, sengketa pertanahan yang timbul di Indonesia dapat dikelompokkan ke dalam 4 klasifikasi permasalahan, yaitu permasalahan yang berkaitan dengan:<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Maria S.W Sumardjono, 2008. *Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan*, Penerbit Kompas Gramedia, Jakarta hlm. 38

<sup>2</sup> Abdurrahman. 1995. *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Alumni. Bandung hlm. 85

- a. Pengakuan kepemilikan atas tanah;
- b. Peralihan hak atas tanah;
- c. Pembebanan hak dan
- d. Pendudukan eks tanah partikelir.

Ditinjau dari subyek yang bersengketa, sengketa pertanahan dapat dikelompokkan ke dalam 3 macam yaitu:<sup>3</sup>

- a. Sengketa tanah antar warga;
- b. Sengketa tanah antara Pemerintah Daerah dengan warga setempat, dan
- c. Sengketa yang berkaitan dengan pengelolaan sumber daya alam

Tipologi kasus-kasus di bidang pertanahan secara garis besar dapat dipilah menjadi lima kelompok, yaitu:<sup>4</sup>

- a. Kasus-kasus berkenaan dengan penggarapan rakyat atas tanah-tanah perkebunan, kehutanan, dan lain-lain,
- b. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan *landreform*,
- c. Kasus-kasus berkenaan dengan ekses-ekses penyediaan tanah untuk pembangunan,
- d. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah;
- e. Sengketa berkenaan dengan tanah ulayat.

Sedangkan menurut Rusmadi Murad, sifat permasalahan dari suatu sengketa tanah secara umum ada beberapa macam, yaitu:<sup>5</sup>

- a. Masalah yang menyangkut prioritas untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus hak; atau atas tanah yang belum ada haknya.
- b. Bantahan terhadap suatu alas hak/bukti perolehan yang digunakan sebagai dasar pemberian hak,
- c. Kekeliruan/kesalahan pemberian hak yang disebabkan penerapan peraturan yang tidak benar,
- d. Sengketa lain yang mengandung aspek-aspek sosial praktis.

Dalam konteks tipologi, BPN membagi sengketa pertanahan dibagi menjadi sengketa penguasaan dan pemilikan, sengketa prosedur penetapan dan

---

<sup>3</sup>Ali Achmad Chomzah. 2002. *Pedoman Pelaksanaan U.U.P.A dan Tata Cara Penjabat Pembuat Akta Tanah*, Alumni, Bandung. hlm. 64

<sup>4</sup> *Ibid* hlm. 15

<sup>5</sup> Rusmadi Murad *Op Cit* hlm. 40

pendaftaran tanah, sengketa batas/letak bidang tanah, sengketa ganti rugi eks tanah partikelir, sengketa tanah ulayat, sengketa tanah obyek landreform, sengketa pengadaan tanah, dan sengketa pelaksanaan putusan.

Menurut Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat, setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah:<sup>6</sup>

1. Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing.
2. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata, ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani/penggarap tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Atas nama pembangunan tanah-tanah garapan petani atau tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pemodal dengan harga murah.
3. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal (*de jure*), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Mungkin sebagian orang menganggap remeh dengan memandang sebelah mata persoalan sengketa tanah ini, padahal persoalan ini

---

<sup>6</sup> *Ibid* hlm. 56

merupakan persoalan yang harus segera di carikan solusinya. Kenapa demikian, Karena sengketa tanah sangat berpotensi terjadinya konflik antar ras, suku dan agama. Akibatnya harga diri harus dipertaruhkan.

Pada Putusan No. 115/Pdt.G/2017/PN.Mdn, telah terjadi sengketa tanah yaitu dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum dengan menguasai hak atas tanah yang bukan miliknya yang dilakukan oleh tergugat terhadap tanah milik penggugat.

Bahwa selama ini Penggugat selaku pemegang sertifikat dari objek sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 821/ Kelurahan Helvetia Tengah, Kec. Medan Helvetia, Kota Medan dengan luas 454 m<sup>2</sup>. Bahwa objek gugatan yaitu tanah sebagaimana yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 821/ Kelurahan Helvetia Tengah, Kec. Medan Helvetia, Kota Medan dengan luas + 454 m<sup>2</sup>, berbatasan langsung dengan tanah milik orang tua Tergugat.

Bahwa semasa hidupnya orang tua Tergugat tidak pernah menguasai objek gugatan yaitu tanah sebagaimana yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 821/ Kelurahan Helvetia Tengah, Kec. Medan Helvetia, Kota Medan dengan luas + 454 m<sup>2</sup>, namun setelah orang tua Tergugat meninggal dunia tergugat bersama keluarganya menguasai tanah milik orang tua tergugat, dan juga menguasai tanah milik penggugat.

Faktor penyebab menguasai tanah milik penggugat, dikarenakan bahwa tanah tergugat dan penggugat berdampingan, dan tanah milik penggugat tidak pernah ditempati atau dilihat oleh penggugat, hal ini menyebabkan tergugat yang

menempati tanah disebelah penggugat menguasai tanah yang menjadi objek sengketa, karena merasa tanah tersebut kosong dan tidak ada yang menempati.

Hak-hak menguasai atas tanah berisikan serangkayan wewenang, kewajiban dan tau larangan, bagi pemegang hak utik berbuat, denagn tanah yang di haki, “*sesuatu*” yang bolrh wajib dan/ atau di larang untu diperbuat itulah yang merypakan tolok pembeda atas berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah negara , yang bersangkutan , jika kita mengetahui bahwa hak-hak penguasaan ats tanah itu dpat diartikan sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan denag tanah subyrk tertentu.<sup>7</sup>

Penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataanya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain.

Dalam hukum tanah kita kenal juga penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Kreditor pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap ada pada yang empunya tanah.

### **1.1.2. Proses Penyelesaian Terhadap Perbuatan Menguasai Hak Atas Tanah Yang Bukan Miliknya Pada Putusan No. 115/Pdt.G/2017/PN.Mdn**

Berbagai penyelesaian konflik pertanahan cukup banyak ditawarkan baik yang bersifat litigasi maupun non litigasi, tetapi dalam banyak hal hasilnya terasa

---

<sup>7</sup> Budi Harsono.2008, *Hukum agraria idonesia jilid I*, Djambatan, Jakarta.hlm,262.

kurang memuaskan. Bahkan penyelesaian melalui pengadilanpun terkadang dirasakan oleh masyarakat tidak memuaskan. Tidak sedikit mereka yang telah menduduki tanah selama bertahun-tahun ditolak gugatannya untuk mempertahankan hak atau mendapatkan hak karena adanya pihak lain yang menguasai tanah yang bersangkutan. Atau sebaliknya gugatan seseorang terhadap penguasaan tanah tertentu dikabulkan pengadilan walaupun bagi pihak yang menguasai tanah tidak cukup kuat atau gugatan kurang beralasan.

Di Indonesia, konflik pertanahan yang ada diselesaikan melalui Pengadilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara. Namun dari sekian banyaknya kasus yang masuk ke badan peradilan tersebut, banyak yang diselesaikan dengan hasil yang kurang memuaskan, sehingga berkembanglah pandangan di masyarakat bahwa badan peradilan tidak optimal dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Akibatnya, rasa keadilan dan kepastian hukum yang diharapkan masyarakat tersebut tidak terpenuhi, bahkan yang ada hanyalah persoalan baru yang dampaknya justru memperburuk kondisi yang ada.

#### **a. Penyelesaian sengketa melalui Mediasi**

Mediasi pada intinya adalah *“a process of negotiations facilitated by a third person who assist disputens to pursue a mutually agreeable settlement of their conflict.”* Sebagai suatu cara penyelesaian sengketa alternatif, mediasi mempunyai ciri-ciri yakni waktunya singkat, terstruktur, berorientasi kepada tugas, dan merupakan cara intervensi yang melibatkan peras serta para pihak secara aktif. Keberhasilan mediasi ditentukan itikad baik kedua belah pihak untuk bersama-sama menemukan jalan keluar yang disepakati.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Maria S.W Sumardjono, *Op Cit.* hlm. 50

Sebelum melalui proses pada Pengadilan Negeri perkara diselesaikan melalui jalur mediasi. Namun, jika tidak berhasil diselesaikan melalui mediasi maka kasus sengketa tanah diselesaikan melalui pengadilan.

Proses penyelesaian perselisihan sengketa kepemilikan hak atas tanah diselesaikan dengan melalui pengajuan gugatan, jawaban dari pihak tergugat, melihat bukti-bukti dari pihak penggugat dan juga tergugat, serta mendengarkan keterangan saksi-saksi dari kedua belah pihak. Hingga pada akhirnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini membuat suatu keputusan dengan Mengabulkan gugatan dari Penggugat, dan menyatakan bahwa penggugat adalah pemilik tanah yang sah atas objek sengketa tanah, menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, dan memerintahkan para pihak terggat untuk mengossongkan tanah yang menjadi objek sengketa dan menghukum tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara.

#### **b. Melalui Badan Peradilan**

Apabila penyelesaian melalui musyawarah di antara para pihak yang bersengketa tidak tercapai, demikian pula apabila penyelesaian secara sepihak dari Kepala Badan Pertanahan Nasional tidak dapat diterima oleh pihak-pihak yang bersengketa, maka penyelesaiannya harus melalui pengadilan. Setelah melalui penelitian ternyata Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional sudah benar menurut hukum dan sesuai dengan prosedur yang berlaku, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat juga mengeluarkan suatu keputusan yang berisi menolak tuntutan pihak ketiga yang berkeberatan atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional tersebut. Sebagai konsekuensi dari penolakan

tersebut berarti Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan tersebut tetap benar dan sah walaupun ada pihak lain yang mengajukan ke pengadilan setempat.

Sementara menunggu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dilarang bagi Pejabat Tata Usaha Negara yang terkait mengadakan mutasi atas tanah yang bersangkutan (*status quo*). Oleh karena itu untuk menghindari terjadinya masalah di kemudian hari yang menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang berperkara maupun pihak ketiga, maka kepada Pejabat Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan yang terkait harus menerapkan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu untuk melindungi semua pihak yang berkepentingan sambil menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).

Dalam struktur organisasi BPN dibentuk satu kedeputian, yaitu Kedeputian Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan. BPN telah pula menerbitkan Keputusan Kepala BPN No. 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan yang telah diganti dengan Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Dalam menjalankan tugasnya menyelesaikan konflik pertanahan, BPN melakukan upaya antara lain melalui mediasi.

Pembentukan kedeputian tersebut menyiratkan dua hal. *Pertama*, bahwa penyelesaian berbagai konflik pertanahan itu sudah merupakan hal yang sangat mendesak sehingga diupayakan membentuk kedeputian untuk menanganinya. *Kedua*, terdapat keyakinan bahwa tidak semua konflik pertanahan harus

diselesaikan melalui pengadilan. Kedeputian Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan mempunyai tugas merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik pertanahan. Dalam melaksanakan tugasnya Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, terutama Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.<sup>9</sup>

Penanganan dan penyelesaian terhadap konflik pertanahan oleh BPN RI didasarkan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yang meliputi mekanisme pelayanan pengaduan dan informasi, pengkajian, penanganan, dan penyelesaian konflik pertanahan, serta bantuan hukum dan perlindungan hukum.

Dalam rangka membangun kepercayaan publik (*trust building*), salah satu yang dilakukan oleh BPN adalah melakukan percepatan penanganan dan penyelesaian kasus-kasus pertanahan sebagaimana diamanatkan dalam Tap MPR IX/MPR/2001 yang juga merupakan bagian dari 11 Agenda Prioritas BPN RI dengan berlandaskan 4 (empat) prinsip kebijakan pertanahan. Peyelesaian konflik pertanahan berdasarkan Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan terdiri dari:<sup>10</sup>

1. Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan untuk melaksanakan putusan pengadilan; BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah

---

<sup>9</sup> *Ibid* hlm. 52

<sup>10</sup> Abdurrahman *Op Cit* hlm. 90

memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya, yaitu:

- a. Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
  - b. Terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
  - c. Terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain;
  - d. Alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
2. Penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan di luar pengadilan; dapat berupa perbuatan hukum administrasi pertanahan meliputi:
- a. Pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administrasi;
  - b. Pencatatan dalam Sertipikat dan/atau Buku Tanah serta Daftar Umum lainnya; dan
  - c. Penerbitan surat atau keputusan administrasi pertanahan lainnya karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya.

Dalam melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan, BPN RI menetapkan beberapa kriteria terhadap kasus pertanahan yang dinyatakan selesai sebagaimana disebutkan, yaitu:<sup>11</sup>

- a. Kriteria Satu (K-1) berupa penerbitan Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan pemberitahuan kepada semua pihak yang bersengketa;
- b. Kriteria Dua (K-2) berupa Penerbitan Surat Keputusan tentang pemberian hak atas tanah, pembatalan sertipikat hak atas tanah, pencatatan dalam buku tanah, atau perbuatan hukum lainnya sesuai Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan;
- c. Kriteria Tiga (K-3) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang ditindaklanjuti mediasi oleh BPN sampai pada kesepakatan berdamai atau kesepakatan yang lain yang disetujui oleh para pihak;
- d. Kriteria Empat (K-4) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang intinya menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan

---

<sup>11</sup> Pasal 72 Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

akan melalui proses perkara di pengadilan, karena tidak adanya kesepakatan untuk berdamai;

- e. Kriteria Lima (K-5) berupa Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan bahwa penyelesaian kasus pertanahan yang telah ditangani bukan termasuk kewenangan BPN dan dipersilakan untuk diselesaikan melalui instansi lain.

Agar penanganan dan penyelesaian konflik pertanahan dapat diwujudkan dan agenda kebijakan BPN RI dapat dilaksanakan untuk mencapai sasaran strategis yang diinginkan, maka dirumuskan strategi sebagai berikut:<sup>12</sup>

- a. Memantapkan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi Kedeputian Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan dengan membangun standar mekanisme dan prosedur operasional pengkajian dan penanganan sengketa pertanahan;
- b. Mengintensifkan penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan melalui mediasi dengan mendasarkan pada kajian akar permasalahan;
- c. Membangun sistem basis data dan sistem informasi kasus pertanahan yang valid guna mendukung percepatan penanganan dan penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan secara sistematis;
- d. Memprakarsai terwujudnya konsep strategis penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan dengan melibatkan pakar, akademisi serta Pengamat Agraria;
- e. Meningkatkan kualitas dan profesionalisme sumber daya manusia di lingkungan Kedeputian Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan.

Dalam upaya meminimalisir terhadap sengketa pertanahan, maka diperlukan strategi yang komprehensif guna mengantisipasi dan mengurangi angka sengketa dibidang pertanahan, maka untuk itu perlu dilaksanakan beberapa upaya strategi sebagai berikut:<sup>13</sup>

- a. Strategis administratif Negara, yang sangat membutuhkan professional yang komprehensif/holistic (multidisiplin) yang tidak bisa diserahkan kepada professional berorientasi produk, perubahan struktur organisasi sektoral bukan berdasar produk (komoditas) tetapi struktur organisasi atas dasar

---

<sup>12</sup> Ediwarman, 2003, *Perlindungan Hukum Bagi Korban Kasus-Kasus Pertanahan*, Pustaka Bangsa Press, Medan. hlm 10

<sup>13</sup> A P Perlindungan. 1998. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung. hlm. 82

proses. Hal ini meminimalisasi kepentingan-kepentingan sektoral atas dasar produk yang berdampak kebijakan yang dibuat menteri sebenarnya hanya hasil salah satu deputi yang tupoksinya produk bukan proses yang membutuhkan professional multidisiplin.

- b. Yudikatif, menyelesaikan timpang tindih perundangan dan rekomendasi perumusan payung regulasi Pertanahan Negara dapat dibentuk “KPN” Komisi Pertanahan Negara yang merupakan bentuk implementasi regulasi kekuasaan Negara terhadap tanah Negara, yang sekarang diemban oleh kekuasaan pemerintah dan hanya sektoral.
- c. Strategi legislatif (wakil rakyat) bersama presiden berkewajiban mengatur semua kebijakan terkait kekuasaan Negara, RAPBN (anggaran pendapatan dan belanja Negara sudah benar, RPTPN (Rencana Penyediaan Tanah Pembangunan Negara saat belum bekerja legislatif.

Pada putusan No. 115/Pdt.G/2017/PN.Mdn tentang kasus sengketa tanah dikarenakan tergugat menguasai objek tanah yang bukan miliknya, proses penyelesaian dilakukan melalui Pengadilan Negeri Medan, dikarenakan sudah dilakukan secara kekeluargaan dan musyawarah tapi tergugat tetap menguasai objek sengketa tanah yang merupakan milik dari penggugat. Penggugat juga sudah melaporkan tergugat ke pihak yang berwajib yaitu dengan tindak pidana menguasai tanah milik orang lain, namun tergugat tetap tidak mau pergi dari objek sengketa tanah karena merasa yang menjadi objek sengketa tanah ada milik dari orang tua tergugat terdahulu. Setelah diperiksa pada Pengadilan Negeri Medan, dengan melihat bukti-bukti surat serta mendengarkan keterangan saksi-saksi selama proses persidangan maka Majelis Hakim memutuskan untuk mengabulkan

gugatan penggugat untuk sebahagian dan menyatakan tanah yang menjadi objek sengketa merupakan tanah milik penggugat dan memerintahkan tergugat untuk mengosongkan dan meninggalkan tanah milik penggugat.

Supaya fungsi hukum sebagai alat rekayasa sosial, alat pembaharuan dan pembangunan masyarakat dapat terwujud, sejumlah persyaratan harus terpenuhi, antara lain:<sup>14</sup>

- a. Adanya aturan hukum yang baik, yang sinkron secara vertikal maupun horisontal. Sinkron secara vertikal berarti bahwa aturan ditingkat yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan aturan yang ada di atasnya (lebih tinggi). Sedangkan sinkron secara horisontal berarti bahwa aturan yang ada tidak boleh bertentangan dan/atau tumpang tindih dengan aturan setingkatnya, terutama jika mengatur materi hukum yang sama;
- b. Adanya sumber daya manusia yang baik, yaitu aparat penegak hukum yang kapabel, berkompentensi serta berintegritas tinggi dengan kepribadian yang jujur dan tangguh;
- c. Ketersediaan sarana dan prasarana yang memadai, serta;
- d. Adanya masyarakat yang baik, yang memiliki tingkat pendidikan yang memadai, berbudaya serta menjunjung tinggi nilai-nilai keadilan.

Dalam rangka memenuhi keempat persyaratan tersebut di atas, aplikasi fungsi hukum sebagai alat rekayasa sosial dan sebagai sarana pembaharuan serta

---

<sup>14</sup> Mochtar Kusumaatmadja, 1970. *Fungsi dan Perkembangan Hukum Dalam Pembangunan Nasional*, Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi FH-UNPAD, Bandung, hlm. 19

pembangunan masyarakat dapat dirumuskan dalam konteks revitalisasi fungsi peradilan. Pengertian revitalisasi itu sendiri mencakup:<sup>15</sup>

- a. Perubahan gradual pada fungsi badan peradilan seperti pembenahan tertentu pada fungsi peradilan tertentu dengan tetap mengacu pada fungsi yang sudah ada, atau;
- b. Perubahan radikal terhadap fungsi peradilan yang telah ada/berjalan. Ini berarti ada fungsi baru yang diciptakan.

## **1.2. Hasil Penelitian**

### **1.2.1. Pertimbangan Hakim Dalam Mengabulkan Gugatan Penggugat Pada Putusan No. 115/Pdt.G/2017/PN.Mdn**

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung.<sup>16</sup>

Hakim dalam pemeriksaan suatu perkara juga memerlukan adanya pembuktian, dimana hasil dari pembuktian itu kan digunakan sebagai bahan

---

<sup>15</sup> Otje Salman Soemadinigrat. 2004. *Sosiologi Hukum Suatu Pengantar*. CV. Armico. Jakarta. hlm. 28

<sup>16</sup> Mukti Arto, 2004, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama, cet V*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm.140

pertimbangan dalam memutus perkara. Pembuktian merupakan tahap yang paling penting dalam pemeriksaan di persidangan.

Pembuktian bertujuan untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa/fakta yang diajukan itu benar-benar terjadi, guna mendapatkan putusan hakim yang benar dan adil. Hakim tidak dapat menjatuhkan suatu putusan sebelum nyata baginya bahwa peristiwa/fakta tersebut benar-benar terjadi, yakni dibuktikan kebenarannya, sehingga nampak adanya hubungan hukum antara para pihak.<sup>17</sup>

Selain itu, pada hakikatnya pertimbangan hakim hendaknya juga memuat tentang hal-hal sebagai berikut:

- a. Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil-dalil yang tidak disangkal.
- b. Adanya analisis secara yuridis terhadap putusan segala aspek menyangkut semua fakta/hal-hal yang terbukti dalam persidangan.
- c. Adanya semua bagian dari petitum Penggugat harus dipertimbangkan/diadili secara satu demi satu sehingga hakim dapat menarik kesimpulan tentang terbukti/tidaknya dan dapat dikabulkan/tidaknya tuntutan tersebut dalam amar putusan.<sup>18</sup>

Dasar hakim dalam menjatuhkan putusan pengadilan perlu didasarkan kepada teori dan hasil penelitian yang saling berkaitan sehingga didapatkan hasil penelitian yang maksimal dan seimbang dalam tataran teori dan praktek. Salah satu usaha untuk mencapai kepastian hukum kehakiman, di mana hakim merupakan aparat penegak hukum melalui putusannya dapat menjadi tolak ukur tercapainya suatu kepastian hukum.

---

<sup>17</sup> *Ibid* hlm. 141

<sup>18</sup> *Ibid* hlm. 142

Pokok kekuasaan kehakiman diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Bab IX Pasal 24 dan Pasal 25 serta di dalam Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009. Undang-Undang Dasar 1945 menjamin adanya sesuatu kekuasaan kehakiman yang bebas. Hal ini tegas dicantumkan dalam Pasal 24 terutama dalam penjelasan Pasal 24 ayat 1 dan penjelasan Pasal 1 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009, yaitu kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Negara Republik Indonesia tahun 1945 demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia.<sup>19</sup>

Kekuasaan kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka dalam ketentuan ini mengandung pengertian bahwa kekuasaan kehakiman bebas dari segala campur tangan pihak kekuasaan ekstra yudisial, kecuali hal-hal sebagaimana disebut dalam Undang-Undang Dasar 1945. Kebebasan dalam melaksanakan wewenang yudisial bersifat tidak mutlak karena tugas hakim ialah menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, sehingga putusannya mencerminkan rasa keadilan rakyat Indonesia. Kemudian Pasal 24 ayat (2) menegaskan bahwa: kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah mahkamah konstitusi.

Kebebasan hakim perlu pula dipaparkan posisi hakim yang tidak memihak (*impartial judge*) Pasal 5 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009. Istilah tidak memihak di sini haruslah tidak harfiah, karena dalam menjatuhkan putusannya hakim harus memihak yang benar. Dalam hal ini tidak diartikan tidak berat

---

<sup>19</sup>*Ibid* hlm. 144

sebelah dalam pertimbangan dan penilaiannya. Lebih tepatnya perumusan UU No. 48 Tahun 2009 Pasal 5 ayat (1): “Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang”.<sup>20</sup>

Seorang hakim diwajibkan untuk menegakkan hukum dan keadilan dengan tidak memihak. Hakim dalam memberi suatu keadilan harus menelaah terlebih dahulu tentang kebenaran peristiwa yang diajukan kepadanya kemudian memberi penilaian terhadap peristiwa tersebut dan menghubungkannya dengan hukum yang berlaku. Setelah itu hakim baru dapat menjatuhkan putusan terhadap peristiwa tersebut.<sup>21</sup>

Seorang hakim dianggap tahu akan hukumnya sehingga tidak boleh menolak memeriksa dan mengadili suatu peristiwa yang diajukan kepadanya. Hal ini diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UU No. 35 Tahun 1999 jo. UU No. 48 Tahun 2009 yaitu:

“Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya”.

Seorang hakim dalam menemukan hukumnya diperbolehkan unruk bercermin pada yurisprudensil dan pendapat para ahli hukum terkenal (doktrin). Hakim dalam memberikan putusan tidak hanya berdasarkan pada nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat, halini dijelaskan dalam Pasal 28 ayat (1) UU No. 40 tahun 2009 yaitu:

“Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat”.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat masing-masing hadir dalam persidangan yang diwakili

---

<sup>20</sup> Andi Hamzah, 2006, *KUHP dan KUHP*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm.94

<sup>21</sup> *Ibid* hlm. 95

kuasa hukumnya tersebut diatas; Menimbang, bahwa kemudian telah diupayakan untuk mencapai perdamaian melalui mediasi dengan menunjuk Bapak Richard Silalahi, SH., Hakim Pengadilan Negeri Medan sebagai mediator, akan tetapi berdasarkan laporan mediator tanggal 26 April 2017 dinyatakan telah gagal mencapai kesepakatan dalam proses mediasi yang telah dilakukan; Menimbang, bahwa karena mediasi gagal tidak mencapai kesepakatan damai maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan oleh Penggugat, yang mana isi gugatannya tetap dipertahankan oleh Penggugat dengan perubahan surat gugatan tertanggal 10 Mei 2017.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat bahwa yang menjadi pokok perkara adalah antara Penggugat dengan Tergugat sama-sama menyatakan tanah objek sengketa tersebut diatas adalah tanah miliknya yang mana menurut Penggugat tanah tersebut diperolehnya dengan cara membeli dari Morlen Habeahan berdasarkan Akta Jual Beli nomor 15/2002, tanggal 03 Mei 2002 yang dibuat dihadapan Notaris Andreas Ngikut Meliala seluas 454 m<sup>2</sup> terletak dijalan Perkutut, Kelurahan Helvetia Tengah, Kota Medan, sedangkan Tergugat menyangkal dalil gugatan Penggugat dengan menyatakan tanah objek sengketa adalah miliknya selaku ahli waris dari orangtuanya, karena orangtuanya bernama Elim Srg. Sihotang dan Rosdiana Nainggolan sejak tahun 1976 telah menguasai tanah objek sengketa yang mana orangtuanya telah mendapatkannya dengan cara membelinya dari pemilik sebelumnya dan lagipula Sertifikat Hak Milik No 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama Morlen Habeahan tanggal 21 Juli 1999 dengan Surat Ukur nomor 41/Helvetia Tengah/1999, tanggal 30 Maret 1999 telah dinyatakan batal atau tidak sah dengan putusan MARI No. 15

K/TUN/2016 tanggal 07 Maret 2016 jo putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan Nomor 79/G.TUN/2014/PTUN-Mdn, tanggal 07 April 2015 maka dalam perspektif ketentuan pasal 19 ayat (2) UU RI No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraris, peralihan hak atau jual beli atas objek perkara yang dilakukan Morlen Habeahan kepada Penggugat tanpa tanda bukti hak atas objek perkara; Menimbang, bahwa karena dalil gugatan dibantah kebenarannya oleh Tergugat, maka kepada Penggugat telah dibebani membuktikan kebenaran dari dalil gugatannya yang mana dalam hal ini Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti diberi tanda P.1 sampai dengan P.19 sesuai aslinya, kecuali bukti P.4, P.5 dan P.18 berupa fotocopy dari fotocopy serta semua surat bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah mengajukan 4 (empat) orang saksi yaitu : 1. Saksi Rudol Hutaeruk, 2. Saksi Pintaria Tampubolon, 3. Saksi Sumarno dan 4. Saksi Marsidi, yang masing-masing saksi telah memberikan keterangannya dengan dibawah sumpah sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa Tergugat untuk meneguhkan dalil bantahannya telah mengajukan surat-surat bukti diberi tanda T.1 sampai dengan T.20 sesuai aslinya, kecuali bukti T.14, T.15, T.17 sampai dengan T.20 hanya berupa fotocopy dari fotocopy dan semua surat-surat bukti tersebut telah bermaterai cukup serta mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu: 1. Saksi Muhammad Rusli dan 2. Saksi Fherry Bonanza Nainggolan, yang masing-masing saksi telah memberikan keterangan dengan dibawah sumpah sebagaimana tersebut diatas; Menimbang, bahwa selanjutnya pada hari Selasa tanggal 25 Juli 2017 telah dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim dengan dihadiri kedua belah pihak berperkara dengan kesimpulan Penggugat dengan Tergugat sama-sama mengakui

letak, luas dan batas-batas atas tanah objek sengketa dan ada bangunan ternak ayam di atasnya milik Tergugat.

Menimbang, bahwa dengan mencermati jawab menjawab Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan posita dan petitum gugatan, maka yang harus dipertimbangkan siapakah pemilik tanah objek sengketa dengan berdasarkan atas alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak berperkara; Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.3 (Surat Tanda Terima Laporan Polisi), bukti P.4 (Kutipan Putusan Daftar Pidana dengan Register Nomor : 13/Pid.C/2014/PN.Mdn), dan bukti P.5 (Petikan Putusan Pidana dengan Register Nomor : 594/PID.SUS/2014/PT.MDN) dan atas keterangan saksi dari pihak Penggugat diperoleh fakta-fakta hukum bahwa Penggugat pernah melaporkan Tergugat tanpa izin menguasai tanah milik Penggugat (i.c. tanah objek sengketa) dan atas laporan tersebut telah ditindak lanjuti di Kepolisian dan telah mendapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dengan amar putusan bahwa terdakwa Rudi Leo Patra Sihombing (i.c. Tergugat) telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Menguasai tanah tanpa hak dan atau tanpa izin dari yang berkuasa atau dari wakilnya yang sah atas tanah tersebut yang mana Putusan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dan telah berkekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.6 sampai dengan P.17 yaitu berupa surat-surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) untuk tahun 2010 sampai dengan 2016, yang mana atas sebidang tanah seluas 454 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Perkutut, Kelurahan Helvetia Tengah, Kota Medan (i.c. tanah objek sengketa) atas nama

Poltak Gultom (Penggugat) telah dibayar Pajak Bumi dan Bangunan oleh Penggugat; Menimbang, bahwa terhadap surat bukti P.1 yaitu berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 821/ Helvetia Tengah, tanggal 21 Juli 1999 atas nama Poltak Gultom, yang mana bukti P.1 tersebut berdasarkan putusan MARI nomor : 15K/TUN/2016, tanggal 07 Maret 2016 (bukti T.3) dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan nomor : 79/G.TUN/2014/PTUN.Mdn, tanggal 07 April 2015 bahwa Sertifikat Hak Milik nomor : 821/Helvetia Tengah, tanggal 21 Juli 1999, Surat Ukur nomor : 41/Helvetia Tengah/1999, tanggal 30 Maret 1999, luas 454 m2 atas nama Morlen Habeahan yang kemudian telah beralih atas nama Poltak Gultom telah dinyatakan batal oleh Mahkamah Agung dan mewajibkan Tergugat (i.c. Badan Pertanahan Nasional Kota Medan) untuk mencabut Sertifikat Hak Milik nomor : 821/Kelurahan Helvetia Tengah tanggal 21 Juli 1999, Surat Ukur nomor : 41/ Helvetia Tengah/ 1999, tanggal 30 Maret 1999, luas 454 m2 atas nama Morlen Habeahan yang telah beralih atas nama Poltak Gultom, putusan MARI tersebut telah diajukan Peninjauan Kembali oleh BPN (P.18) dan belum mendapat putusan hingga sekarang; Menimbang, bahwa meskipun dalam putusan MARI nomor: 15K/TUN/2016. Tanggal 07 Maret 2016 dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan nomor : 79/G.TUN/2014/PTUN.Mdn, tanggal 07 April 2015 menyatakan batal Sertifikat Hak Milik nomor: 821/Kelurahan Helvetia Tengah, tanggal 21 Juli 1999, Surat Ukur nomor : 41/Helvetia Tengah/1999, tanggal 30 Maret 1999, luas 454 m2 atas nama Morlen Habeahan yang telah beralih atas nama Poltak Gultom, akan tetapi menurut pendapat Majelis Hakim, putusan MARI yang menyatakan batal Sertifikat No. 821 tersebut tidak secara apriori menyatakan bahwa bukti kepemilikan tanah objek sengketa hanya

Sertifikat Hak Milik (P.1) tersebut, tetapi masih dapat dibuktikan dengan alat bukti yang lain, yang mana dalam perkara a quo Penggugat telah mengajukan 4 (empat) orang saksi dan mengajukan surat bukti diberi tanda P.2 sampai dengan P.19.

Menimbang, bahwa para saksi dari pihak Penggugat masing-masing menerangkan dalam persidangan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara membeli dari Morlen Habeahan pada tahun 2002, keterangan saksi tersebut telah sesuai pula dengan bukti P.2 berupa Akta Jual Beli nomor : 50/2002, tanggal 03 Mei 2002 yang dibuat oleh Andreas Ngikut Meliala, Notaris dari PPAT di Medan, yang menyatakan pada hari Jumat tanggal 03 Mei 2002 telah terjadi jual beli tanah hak milik sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal 30 Maret 1999 nomor : 41/Helvetia Tengah seluas 454 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan bantahan Tergugat yang mendasarkan surat bukti T.1 sampai dengan T.20 yang diajukan Tergugat sebagaimana berikut ini.

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan surat bukti diberi tanda T.1 sampai dengan T.20 yang mana T.14, T.15, T.17 sampai dengan T.20 hanya berupa fotocopy dari fotocopy sedangkan selebihnya sesuai aslinya dan bermaterai cukup.

Menimbang, bahwa karena T.14, T.15, T.17 sampai dengan T.20 hanya berupa fotocopy dari fotocopy tanpa memperlihatkan surat aslinya, maka surat bukti tersebut dikesampingkan.

Menimbang, bahwa bukti T.1 sampai dengan T.4 hanya untuk membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik nomor: 821/Kelurahan Helvetia Tengah tanggal 21 Juli 1999 dan Surat Ukur nomor; 41/Kelurahan Helvetia Tengah, tanggal 30 Maret 1999 telah dinyatakan batal oleh Mahkamah Agung RI dan mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan mencabut Sertifikat Hak Milik nomor: 821 dan Surat Ukur tersebut yang mana putusan MARI (T.3) tersebut telah berkekuatan hukum tetap (T.4).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mempelajari bukti T.3 (putusan MARI) yang menyatakan batal Sertifikat Hak Milik Nomor : 821, Surat Ukur Nomor : 41/Helvetia Tengah/1999 tanggal 30 Maret 1999 atas pertimbangan karena tata cara peralihan objek sengketa tidak sesuai dengan peraturan-peraturan undang-undang yang berlaku karena tidak didukung oleh penyampaian data fisik maupun data yuridis yang memadai.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut ternyata yang menjadi pertimbangan MARI untuk menyatakan batal Sertifikat Hak Milik dan Surat Ukur dimaksud berkaitan dengan prosedur/mechanisme yang harus dilakukan Kantor BPN sebelum penerbitan sertifikat atas tanah tersebut tapi hal itu belum dilakukannya oleh karena itu menurut pendapat Majelis Hakim amar putusan MARI No. 15K/TUN/2016, tanggal 07 Maret 2016 tidak mencakup untuk membatalkan Akta Jual Beli nomor : 50/2002, tanggal 03 Mei 2002 atas nama Poltak Gultom (bukti P.2), sehingga Akta Jual Beli tersebut masih tetap dapat dipakai untuk membuktikan perbuatan hukum jual beli antara Penggugat dengan Morlen Habeahan, sebaliknya meskipun Sertifikat Hak Milik No. 821 dan Surat Ukur No. 41 tersebut telah dinyatakan batal, hal itu menurut pendapat Majelis

Hakim tidak secara apriori membuktikan tanah objek sengketa adalah milik Rudi Leo Patra Sihotang (Tergugat); Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim setelah meneliti surat bukti T.6 sampai dengan T.13 dan T.16 Majelis Hakim berpendapat bahwa semua surat bukti tersebut tidak untuk membuktikan Tergugat maupun orangtuanya bernama Elim Srg. Sihotang sebagai pemilik tanah objek sengketa, pun dari keterangan saksi Muhammad Rusli dan Fherry Bonanza Nainggolan yang dalam keterangannya tahu tanah objek sengketa milik Tergugat hanya karena saksi Muhammad Rusli pernah disuruh orangtua Tergugat untuk membat rumput diatas tanah objek sengketa dan saksi Fherry Bonanza Nainggolan menerangkan dia selalu meminta izin dari orangtua Tergugat untuk memakai lahan tanah objek sengketa pada perlombaan volly di Hari Ulang Tahun Kemerdekaan Republik Indonesia, keterangan para saksi yang demikian itu tidak untuk membuktikan bahwa tanah objek sengketa milik Tergugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Tergugat tidak mampu untuk membantah dalil Penggugat, sebaliknya Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan tanah objek sengketa miliknya berdasarkan surat bukti P.2 yaitu Akta Jual Beli nomor : 50/2002 tanggal 03 Mei 2002 atas nama Poltak Gultom dan atas keterangan saksi Rudol Hutauruk, saksi Pintaria Tampubolon, saksi Sumarno dan saksi Marsidi yang masingmasing saksi menerangkan tanah objek sengketa adalah milik Penggugat yang mana mereka tahu karena selama ini orangtua Tergugat tidak pernah menguasai tanah objek sengketa dan saksi Marsidi yang menerangkan tanah objek sengketa awalnya milik orangtua bernama Marto Wiranu yang telah dijual Keman kepada Morlen

Habeahan atas persetujuan keluarganya dan kemudian saksi ketahui tanah tersebut dibeli Penggugat dari Morlen Habeahan.

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Medan nomor: 13/Pid.C/2014/PN.Mdn, tanggal 18 September 2014 dan putusan Pengadilan Tinggi Medan nomor: 594/Pid.Sus/2014/PT.Mdn tanggal 08 Desember 2014 yang amarnya berbunyi: Menyatakan terdakwa Rudi Leo Patra Sihotang telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana: Menguasai tanah tanpa hak dan atau tanpa izin dari yang berkuasa atau dari wakilnya yang sah atas tanah tersebut.

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tinggi tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap; Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti Penggugat sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan diatas telah terbukti bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah secara hukum atas bidang tanah perkara, sehingga petitum point ke 2 tersebut dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan petitum point ke 3 yang menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum; Menimbang, bahwa dalam pertimbangan diatas, Majelis Hakim telah menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah tanah hak milik Penggugat, sedangkan Tergugat mengakui tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat dan tidak ada izin dari Penggugat yang memberikan hak kepada Tergugat untuk menguasai bidang tanah tersebut. Hal mana telah sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 13/Pid.C/2014/PN.Mdn tanggal 18 September 2014 yang amarnya menyatakan bahwa terdakwa Rudi Leo Patra Sihotang tersebut telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Menguasai tanah

tanpa hak dan atau tanpa izin dari yang berkuasa atau dari wakilnya yang sah atas tanah tersebut (bukti P.4), kemudian putusan tersebut dalam tingkat banding telah dikuatkan berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 594/Pid.Sus/2014/PT.Mdn tanggal 08 Desember 2014 (bukti P.5) serta putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas perbuatan Tergugat yang menguasai tanah objek sengketa tanpa seizin Penggugat selaku yang berhak atas tanah tersebut jelas merupakan perbuatan Tergugat yang demikian itu telah melanggar hak Penggugat selaku pemilik tanah objek sengketa yang mana jika Tergugat tidak mendapat izin dari Penggugat maka Tergugat tidak boleh menguasai tanah objek sengketa dengan cara membangun kandang ternak ayam dan menanami tumbuhan apapun diatas tanah objek sengketa, oleh karenanya perbuatan Tergugat yang menguasai tanah objek sengketa dan menanaminya dengan tumbuhan apapun adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian dalil gugatan Penggugat telah terbukti dan beralasan hukum dan petitum ke 3 tersebut dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 4 dipertimbangkan sebagai berikut; Menimbang, bahwa karena Penggugat selaku pemilik tanah objek sengketa sedangkan Tergugat menguasai tanah tersebut tanpa seizin dari Penggugat sehingga Tergugat dalam pertimbangan diatas telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum atas penguasaan tanah objek sengketa yang dilakukan Tergugat, oleh karena itu tuntutan Penggugat supaya Tergugat meninggalkan / mengosongkan serta mengembalikan tanah objek sengketa untuk dikuasai dan diusahai sepenuhnya oleh Penggugat telah beralasan hukum sehingga

petitum ke 4 dari gugatan Penggugat karena telah beralasan hukum maka dapat dikabulkan dengan menghukum Tergugat untuk mengosongkan / meninggalkan serta mengembalikan tanah objek sengketa untuk dikuasai dan diusahai oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 5 supaya Tergugat membayar uang paksa (*dwaang soon*) sebesar Rp.1.000.000.00 (satu juta rupiah) perhari kepada Penggugat dipertimbangkan berikut ini ; Menimbang, bahwa dalam pertimbangan diatas telah dinyatakan tanah objek sengketa dikuasai oleh Tergugat dan penguasaan mana dilakukan Tergugat tanpa seizin dari Penggugat sehingga perbuatan Tergugat yang menguasai tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi, pengakuan Tergugat dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat atas tanah objek sengketa bahwa benar tanah objek sengketa dikuasai oleh Tergugat tanpa seizin Penggugat dengan cara membangun kandang ternak ayam dan menanaminya dengan tanaman ubi sehingga Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum maka atas dasar itu telah cukup beralasan hukum untuk menghukum Tergugat dan pihak lain yang mendapat hak dari padanya untuk meninggalkan / mengosongkan serta menyerahkan tanah objek sengketa dengan luas + 454 m<sup>2</sup> (empat ratus lima puluh empat meter persegi) untuk dikuasai dan diusahai sepenuhnya oleh Penggugat, dan apabila Tergugat Kompensi tidak memenuhi isi putusan ini setelah putusan berkekuatan hukum tetap, maka Tergugat Kompensi dihukum membayar uang paksa (*dwaang soon*) sebesar Rp.300.000.00,- (tiga ratus ribu rupiah) perhari yang harus dibayar pada Penggugat Kompensi.

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti rugi pada petitum ke 6 dipertimbangkan sebagai berikut; Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyebutkan bahwa perbuatan Tergugat yang menguasai tanah tersebut sehingga Penggugat tidak dapat menikmati tanah objek sengketa, telah menyebabkan kerugian pada Penggugat, yang mana menurut Penggugat tanah tersebut dikuasai Tergugat sejak tahun 2014 dengan perkiraan uang sewa Rp.50.000.000.00,- (lima puluh juta rupiah) pertahun x 3 tahun = Rp.150.000.000.00,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp.100.000.000.00,- (seratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat membuat perincian yang demikian itu, akan tetapi dalam persidangan Penggugat tidak menyertakan/ mengajukan sesuatu alat bukti yang dapat dijadikan Majelis Hakim sebagai dasar pertimbangan timbulnya kerugian hingga sejumlah Rp. 250.000.000.00,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) oleh karena itu petitum ke 6 oleh dinyatakan tidak terbukti sehingga haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 7 supaya menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dipertimbangkan berikut ini; Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 06 tahun 1975, tanggal 1 Desember 1975 dan SEMA No. 03 tahun 1971 tanggal 17 Mei 1971, ternyata dalam perkara a quo belum memenuhi syarat-syarat yang dimaksudkan dalam SEMA tersebut sehingga petitum ke 7 haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 8 supaya menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul; Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah dikabulkan untuk sebagian, maka gugatan pada petitum ke 8 telah cukup beralasan hukum untuk menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah yang tersebut dalam amar putusan ini.

### **1.2.2. Hasil Putusan Perbuatan Menguasai Hak Atas Tanah Yang Bukan Miliknya Pada Putusan No. 115/Pdt.G/2017/PN.Mdn**

Tidak sedikit korban yang jatuh karena mempersoalkan atau mempertahankan beberapa meter persegi tanah saja. Di Indonesia, dari tahun ketahun jumlah kasus tanah terus meningkat. Dalam kurun 2 tahun saja, jumlah kasus tanah yang dilaporkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia meningkatkan lima ribu kasus.<sup>22</sup>

Pada Putusan No. 115/Pdt.G/2017/PN Mdn perkara gugatan antara: Poltak Gultom, Jenis kelamin Laki-Laki, Umur 46 tahun, Lahir di Laguboti, Tanggal 30 September 1970, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Komplek Graha Tanjung Sari Blok I No. 6, Kelurahan Padang Bulan Selayang B, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Prov. Sumatera Utara. Dalam hal ini Memberikan Kuasa Kepada Marthin Simangunsong, SH. M.Hum., Agust P. Silaen, SH., dkk selaku Advokat pada Kantor Law Office Marthin Simangunsong & Partners, berkantor di Jalan Syailendra No. 25 Medan. Bertindak baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 November 2016, Selanjutnya disebut Penggugat, L a w a n.

---

<sup>22</sup> Benhard Limbong, 2011, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta hlm 59.

Rudi Leo Patra Sihotang, Jenis kelamin Laki-Laki, Umur 45 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), beralamat di Jalan Perkutut Lk. I No. 60, Kelurahan Helvetia Tengah, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Prov. Sumatera Utara. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Mangiring Sihombing, SH., 2. Simon Sihombing, SH., Dan 3. Randi Adil Putra Pakpahan, SH., Advokat pada kantor hukum “Mangiring Sihombing, SH. & Rekan”, bertindak baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama, berkantor di Jalan Letda Sujono Komplek Peramas I No.70 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Maret 2017. Selanjutnya disebut Tergugat.

Bahwa Penggugat dan Morlen Habeahan pada tanggal 3 Mei 2002 telah melakukan jual beli atas sebidang tanah sebagaimana yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 821/ Kelurahan Helvetia Tengah, Kec. Medan Helvetia, Kota Medan dengan luas + 454 m<sup>2</sup>, yang mana jual beli tersebut dilakukan di hadapan Notaris Andreas Ngikut Meliala dengan Nomor Akta jual beli No. 50/2002, dimana Penggugat selaku pembeli dan Morlen Habeahan selaku penjual, dengan batas-batas sebagai berikut : Sebelah Utara berbatasan dengan: tanah Simamora + 17 m Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Perkutut + 17 m Sebelah Timur berbatasan dengan: tanah orang Tua Tergugat +22,8m Sebelah Barat berbatasan dengan: tanah Tobing + 22,6.

Bahwa atas dasar jual beli tanggal 3 Mei 2002 antara Penggugat dan Morlen Habeahan tersebut maka Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Helvetia Tengah, Kec. Medan Helvetia, Kota Medan dengan luas + 454 m<sup>2</sup> sebagaimana yang tersebut dalam sertifikat No. 821;

Bahwa selama ini Penggugat selaku pemegang sertipikat dari objek sebidang tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor 821/ Kelurahan Helvetia Tengah, Kec. Medan Helvetia, Kota Medan dengan luas 454 m<sup>2</sup> maka Penggugat tetap melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) : 12.75.061.006.024-0039.0;

Bahwa objek gugatan yaitu tanah sebagaimana yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 821/ Kelurahan Helvetia Tengah, Kec. Medan Helvetia, Kota Medan dengan luas + 454 m<sup>2</sup>, yang mana jual beli tersebut dilakukan di hadapan Notaris ANDREAS NGIKUT MELIALA dengan Nomor Akta jual beli No. 50/2002 berbatasan langsung dengan tanah milik orang tua Tergugat;

Bahwa semasa hidupnya orang tua Tergugat tidak pernah menguasai objek gugatan yaitu tanah sebagaimana yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 821/ Kelurahan Helvetia Tengah, Kec. Medan Helvetia, Kota Medan dengan luas + 454 m<sup>2</sup>, yang mana jual beli tersebut dilakukan di hadapan Notaris Andreas Ngikut Meliala dengan Nomor Akta jual beli No. 50/2002, yang mana orang tua Tergugat meninggal dunia pada tahun 2010;

Bahwa selain daripada itu juga orang tua Tergugat tidak pernah keberatan atas tanah sebagaimana yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 821/ Kelurahan Helvetia Tengah, Kec. Medan Helvetia, Kota Medan dengan luas + 454 m<sup>2</sup>, yang mana jual beli tersebut dilakukan di hadapan Notaris Andreas Ngikut Meliala dengan Nomor Akta jual beli No. 50/2002, baik pada saat dimiliki oleh Penggugat maupun pada saat dimiliki oleh Morlen Habeahan;

Bahwa setelah orang tua Tergugat meninggal dunia, pada sekitar tahun 2011 Tergugat bersama dengan keluarganya tinggal dan menetap di rumah orang tua Tergugat yang mana rumah tersebut berbatasan langsung dengan tanah Penggugat yaitu tanah sebagaimana yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 821/ Kelurahan Helvetia Tengah, Kec. Medan Helvetia, Kota Medan dengan luas + 454 m<sup>2</sup>, yang mana jual beli tersebut dilakukan di hadapan Notaris Andreas Ngikut Meliala dengan Nomor Akta jual beli No. 50/2002;

Bahwa di tahun 2014, Penggugat terkejutnya ketika Penggugat berkunjung ke tempat objek perkara yaitu tanah sebagaimana yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 821/ Kelurahan Helvetia Tengah, Kec. Medan Helvetia, Kota Medan dengan luas + 454 m<sup>2</sup>, yang mana jual beli tersebut dilakukan di hadapan Notaris ANDREAS NGIKUT MELIALA dengan Nomor Akta jual beli No. 50/2002, ternyata tanah tersebut telah di kuasai oleh Tergugat hingga saat ini;

Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut yang menguasai tanah milik Penggugat tanpa hak, Penggugat pada tahun 2014, tepatnya pada tanggal 07 Bulan Mei 2014 melaporkan perbuatan dari pada saudara Rudi Leo Patra Sihotang kepada Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Utara Resort Kota Medan atas Dugaan Tindak Pidana Menguasai Tanah tanpa Hak dari pemilik atau kuasanya sesuai dengan Pasal 6 Ayat 1 Huruf A Prp No. 51 Thn 1960, dengan Laporan/Pengaduan Nomor : Lp/1154/K/V/2014/SPK Resta Medan, dari pemilik atau kuasanya adalah tanah milik dari Penggugat yang dibeli dari MORLEN Habeahan sebagaimana akta jual beli No. 50/2002 yang di buat dihadapan Notaris Andreas Ngikut Meliala;

Bahwa atas Laporan/Pengaduan Nomor: Lp/1154/K/V/2014/SPK Resta Medan pada tanggal 18 September 2014, pada persidangan Pengadilan Negeri Medan dengan Reg. No. 13/Pid.C/2014/Pn.Mdn, Pengadilan Negeri Medan Memutuskan yang pada intinya menyatakan Terdakwa (RUDI LEO PATRA SIHOMBING) “Melakukan Tindak Pidana Menguasai Tanah Tanpa Hak Dan Atau Tanpa Ijin Dari Yang Berkuasa Atau Dari Wakilnya yang Sah Atas Tanah Tersebut”;

Bahwa selanjutnya atas Putusan Tersebut saudara RUDI LEO PATRA SIHOMBING mengajukan Banding dan Putusan Pengadilan Tinggi Medan dengan Reg. Nomor: 594/PID.SUS/2014/PT.MDN, TERTANGGAL 8 Desember 2014 Pengadilan Tinggi Sumatera Utara (di Medan) memutuskan yang pada intinya “Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Reg. No. 13/Pid.C/2014/Pn.Mdn”;

Bahwa dengan adanya putusan Pengadilan Negeri Medan dengan Reg. No. 13/Pid.C/2014/PN.Mdn, tertanggal 18 September 2014 jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Reg. Nomor: 594/PID.SUS/2014/PT.MDN, TERTANGGAL 8 desember 2014 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat Melakukan Tindak Pidana Menguasai Tanah Tanpa Hak Dan Atau Tanpa Ijin Dari Yang Berkuasa Atau Dari Wakilnya yang Sah Atas Tanah Tersebut maka jelas dan teranglah bahwa penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat terdapat objek gugatan tersebut adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata;

Bahwa oleh karena perbuatan menguasai objek sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum maka sudah patut dan

pantas apabila Tergugat dan pihak lain yang mendapat hak Dari padanya dihukum untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun;

Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut adalah menyatakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati objek sengketa sejak tahun 2014, maka sudah patut dan pantas bilamana Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat;

Bahwa guna untuk mencegah dan menjaga agar Gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini terhadap Tergugat tidak nihil dan hampa adanya, sehingga secara hukum sangat patut dan beralasan apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang nantinya memeriksa dan mengadili perkara ini meletakkan sita penjagaan (*revindictoir beslaag*) atas objek perkara; 18. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum tergugat.

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Undang-Undang No. 5 tahun 1960, Pasal 132 b. HIR/ 158 RBg dan ketentuan lain yang bersangkutan maka Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa perkara ini memutuskan:

1. Menolak eksepsi Tergugat Kompensi untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat Kompensi untuk sebagian;

3. Menyatakan bahwa Penggugat Kompensi adalah pemilik sah secara hukum atas tanah objek sengketa yang terletak di Jalan Perkutut, Kelurahan Helvetia Tengah, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan dengan luas + 454 m<sup>2</sup> sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 50, tanggal 03 Mei 2002 atas nama Poltak Gultom, dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Simamora + 17 meter Sebelah Selatan berbatasan dengan: Jalan Perkutut + 17 meter Sebelah Timur berbatasan dengan: Tanah Orang Tua Tergugat + 22,8 meter Sebelah Barat berbatasan dengan: Tanah Tobing + 22,6 meter;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Kompensi yang menguasai tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat Kompensi dan pihak lain yang mendapat hak dari padanya untuk meninggalkan / mengosongkan serta mengembalikan tanah objek sengketa kepada Penggugat Kompensi untuk dikuasai dan diusahai oleh Penggugat Kompensi;
6. Menghukum Tergugat Kompensi untuk membayar uang paksa (*dwaang soon*) sebesar Rp.300.000.00,- (tiga ratus ribu rupiah) perhari kepada Penggugat Kompensi apabila Tergugat Kompensi lalai mematuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga sekarang berjumlah Rp.1.780.000.00,- (sejuta tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah).

Berdasarkan pemaparan kasus di atas tentang perbuatan melawan hukum menguasai objek sengketa tanah yang bukan menjadi miliknya, penulis sependapat tentang putusan yang dibuat oleh Majelis Hakim, dikarenakan apa yang dilakukan oleh tergugat bukan saja melanggar Pasal 1365 KUH Pidana, namun juga telah terjadi perbuatan pidana yang dilaporkan penggugat kepada pihak kepolisian, namun tergugat tetap tidak mau pindah dan mengosongkan tanah yang menjadi objek dalam perkara ini.

Tergugat Melakukan Tindak Pidana Menguasai Tanah Tanpa Hak Dan Atau Tanpa Ijin Dari Yang Berkuasa Atau Dari Wakilnya yang Sah Atas Tanah Tersebut maka jelas dan teranglah bahwa penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat terhadap objek gugatan tersebut adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata;

Bahwa oleh karena perbuatan menguasai objek sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum maka sudah patut dan pantas apabila Tergugat dan pihak lain yang mendapat hak Dari padanya dihukum untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun;

Perbuatan tergugat yang menguasai tanah milik orang lain sangat merugikan penggugat dan tentunya merugikan tergugat karena perkara ini sudah sampai ke pengadilan dan harus diselesaikan melalui hukum yang berlaku.

## **BAB V**

### **SIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1. Simpulan**

1. Faktor penyebab menguasai hak milik atas tanah punya orang lain pada Putusan No. 115/Pdt.G/2017/PN.Mdn dikarenakan bahwa pemilik tanah, tidak pernah menempati dan menguasai tanah tersebut, dikarenakan terus menerus dalam keadaan kosong maka tergugat yang bersebelahan dengan tanah penggugat merasa tanah tersebut milik dari orang tuanya yang telah diwariskan kepadanya dan beranggapan bahwa tidak ada pemiliknya, maka dari itu tergugat menguasai tanah tersebut.
2. Proses penyelesaian penguasaan tanah yang bukan miliknya pada Putusan No. 115/Pdt.G/2017/PN.Mdn diselesaikan melalui jalur hukum pada Pengadilan Negeri Medan, Putusan hakim sudah sesuai dengan aspek yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan sebelum bahwa penggugat juga sudah melaporkan kepada pihak kepolisian tentang perbuatan tergugat, namun tergugat tetap menguasai tanah yang bukan miliknya, dan harus diselesaikan oleh pengadilan untuk melakukan eksekusi dan pengusiran agar mengosongkan tanah milik penggugat.

#### **5.2. Saran**

1. Sebaiknya meningkatkan kesadaran masyarakat agar memberikan batas-batas dan patok pada tanah miliknya sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan juga perlu mendaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional agar

memiliki bukti kuat jika ada terjadi perselisihan, dan lebih baik objek tanah harus ditempati sendiri agar tidak dipakai atau ditempati oleh orang lain.

2. Sebaiknya permasalahan yang terjadi dapat diselesaikan melalui jalur musyawarah dan kekeluargaan tanpa harus diselesaikan melalui jalur Pengadilan, dikarenakan akan mengeluarkan biaya yang banyak dan membuang banyak waktu dan semakin membuat kerugian bagi kedua belah pihak yang berselisih.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Filsafat Hukum Sejarah, Aliran Dan Pemaknaan*, Gadjah Mada University Press. Yogyakarta.
- Abdulkadir Muhammad, 2002. *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung.
- Abdurrahman. 1995. *Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria*, Alumni. Bandung
- Ali Achmad Chomzah. 2002. *Pedoman Pelaksanaan U.U.P.A dan Tata Cara Penjabat Pembuat Akta Tanah*, Alumni, Bandung.
- A P Perlindungan. 1998. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Andi Hamzah, 2006, *KUHP dan KUHP*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Astri Wijayanti, 2011. *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung.
- Benhard Limbong, 2011, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- Budi Harsono.2008, *Hukum agraria idonesia jilid I*, Djambatan, Jakarta.
- Ediwarman, 2003, *Perlindungan Hukum Bagi Korban Kasus-Kasus Pertanahan*, Pustaka Bangsa Press, Medan.
- Gustav Radbruch dikutip oleh Shidarta, 2010, *Putusan Hakim: Antara Keadilan, Kepastian Hukum, dan Kemanfaatan, dari buku Reformasi Peradilan dan Tanggung Jawab Negara*, Komisi Yudisial, Jakarta.
- Hartanto Andy, 2009, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Cet I, Laksbang Mediatma, Yogyakarta.
- H.F.A.Volmar, 2004. *Pengantar Study Hukum Perdata* (Diterjemahkan Oleh I.S. Adiwinata), Rajawali Pers, Jakarta.
- Imam Sutiknyo, 2007. *Proses Terjadinya UUPA*, Penerbit Gajah Mada University Pres, Yogyakarta.
- Juhaya s. Praja, Afif Muhammad, 2014, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, CV. Pustaka Setia. Bandung.
- M.A. Moegni Djojodirjo, 1982. *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramitha, Jakarta.
- Marheinis Abdulhay, 2006. *Hukum Perdata*, Pembinaan UPN, Jakarta.

- Maria S.W Sumardjono, 2008. *Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan*, Penerbit Kompas Gramedia, Jakarta
- Munir Fuady I 2005. *Perbandingan Hukum Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Munir Fuady II 2002. *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mukti Arto, 2004, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama, cet V*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Mochtar Kusumaatmadja, 1970. *Fungsi dan Perkembangan Hukum Dalam Pembangunan Nasional*, Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi FH-UNPAD, Bandung.
- Otje Salman Soemadiningrat. 2004. *Sosiologi Hukum Suatu Pengantar*. CV. Armico. Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- Rusmadi Murad, 2001. *Penyelesaian Sengketa Tanah*. Penerbit Alumni Bandung.
- R.Setiawan, 2007. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Bina Cipta, Bandung.
- R Suryatin, 2001. *Hukum Perikatan*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Salim HS, 2006. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Shidarta, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, PT Refika Aditama. Bandung
- Soerojo Wignjodipuro, 1982. *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1984. *Pengantar Penelitian Hukum* UIP. Jakarta.
- Sudargo Gautama, 1997. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Cetakan Kesepuluh Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Suharnoko, 2007. *Hukum Perjanjian Teori Dan Analisis Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Soimin, Soedharyo, 2001 *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Supriadi. 2010. *Hukum Agraria*, Sinar Grafika. Jakarta.

Syamsul Arifin 2012. *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press.

Tampil Anshari Siregar 2004. *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Bagan*, Cetakan Ketiga Studi Hukum dan Masyarakat, Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara, Medan.

Urip, Santoso 2007, *Hukum Agraris: Hak-Hak Atas*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Wirjono Prodjodikoro, 2003. *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur, Bandung.

## **B. Undang-Undang**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang peraturan pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

## **C. Makalah**

Herman Soesangobeng, *Filosofi Adat dalam UUPA*, Makalah dipresentasikan dalam Sarasehan Nasional “*Peningkatan Akses Rakyat Terhadap Sumberdaya Tanah*”, Diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go  
.id

Agung

Indonesia

P U T U S A N

Nomor:115/Pdt.G/2017/PN  
Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagaimana berikut

ini dalam perkara gugatan antara:

POLTAK GULTOM, Jenis kelamin Laki-Laki, Umur 46 tahun, Lahir di Laguboti, Tanggal 30 September 1970, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Komplek Graha Tanjung Sari Blok I

No. 6, Kelurahan Padang Bulan Selayang B, Kecamatan Medan

Selayang, Kota Medan, Prov. Sumatera Utara. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada MARTHIN SIMANGUNSONG, SH. M.Hum., AGUST P. SILAEN, SH., dkk selaku Advokat pada Kantor LAW OFFICE MARTHIN SIMANGUNSONG & PARTNERS, berkantor di Jalan Syailendra No. 25 Medan. Bertindak baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16

November 2016, Selanjutnya disebut .....PENGGUGAT;

Agung

Indonesi

L a w a n :

RUDI LEO PATRA SIHOTANG, Jenis kelamin Laki-Laki, Umur 45 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), beralamat di Jalan Perkutut Lk. I No. 60, Kelurahan Helvetia Tengah, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Prov. Sumatera Utara. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. MANGIRING

hkamah

Republik

Majelis Hakim;

PUTRA PAKPAHAN, SH., Advokat pada kantor hukum “MANGIRING  
SIHOMBING, SH. & Rekan”, bertindak baik sendiri-sendiri maupun  
secara bersama-sama, berkantor di Jalan Letda Sujono Komplek  
Peramas I No.70 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal  
17 Maret 2017. Selanjutnya disebut ..... TERGUGAT;

Pengadilan Negeri  
tersebut;

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor  
115/Pdt.G/2017/PN Mdn tanggal  
27 Februari 2017 tentang Penunjukan

Agung

Halaman 1 dari 52

Putusan Perdata Gugatan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn

ah

lik

*Disclaimer*

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 1

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.  
id

Indonesia

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn tanggal 10 Juli 2017 tentang Pergantian Majelis Hakim;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn tanggal 17 Maret 2017 tentang Penetapan Hari Sidang;
- Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang terlampir dalam berkas;
- Telah mendengar kedua belah pihak berperkara;
- Telah meneliti surat-surat bukti dan mendengar keterangan para saksi yang diajukan;

Republik  
U  
M  
TENTANG DUDUK  
PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Pebruari 2017, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 27 Pebruari 2017 dalam Register Nomor 115/Pdt.G/2017/ PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Agung

Indonesia

1. Bahwa Penggugat dan Morlen Habeahan pada tanggal 3 Mei 2002 telah melakukan jual beli atas tanah sebagaimana yang tersebut sebidang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 821/ Kelurahan Helvetia Tengah, Kec. Medan Helvetia, Kota Medan dengan luas + 454 m<sup>2</sup>, yang mana jual beli tersebut



dilakukan di hadapan Notaris ANDREAS NGIKUT MELIALA dengan



Habeahan selaku penjual, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan : tanah Simamora + 17 m

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Perkutut + 17 m



hkamah

Republik

Sebelah Timur berbatasan dengan : tanah orang Tua Tergugat +22,8m

Sebelah Barat berbatasan dengan : tanah Tobing + 22,6 m;

2. Bahwa atas dasar jual beli tanggal 3 Mei 2002 antara Penggugat dan Morlen Habeahan tersebut maka Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Helvetia Tengah, Kec. Medan Helvetia, Kota Medan dengan luas + 454 m2 sebagaimana yang tersebut dalam sertifikat No. 821;

3. Bahwa selama ini Penggugat selaku pemegang sertipikat dari objek sebidang tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor 821/ Kelurahan Helvetia

Agung

Tengah, Kec. Medan Helvetia, Kota Medan dengan luas 454 m2 maka

*Disclaimer*

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 2

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go  
.id

Indonesia

Penggugat tetap melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) : 12.75.061.006.024-0039.0;

objek  
4. Bahwa gugatan yaitu tanah sebagaimana yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 821/ Kelurahan Helvetia Tengah, Kec. Medan Helvetia, Kota Medan dengan luas + 454 m2, yang mana jual beli tersebut dilakukan di hadapan Notaris ANDREAS NGIKUT MELIALA dengan Nomor Akta jual beli No. 50/2002 berbatasan langsung dengan tanah milik orang tua Tergugat;

5. Bahwa semasa hidupnya orang tua Tergugat tidak pernah menguasai objek gugata yaitu tanah sebagaimana yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik

Republik

Nomor 821/ Kelurahan Helvetia Tengah, Kec. Medan Helvetia, Kota Medan

dengan luas + 454 m2, yang mana jual beli tersebut dilakukan di hadapan

Notaris ANDREAS NGIKUT MELIALA dengan Nomor Akta jual beli No. 50/2002, yang mana orang tua Tergugat meninggal dunia pada tahun 2010;

6. Bahwa selain daripada itu juga orang tua Tergugat tidak pernah keberatan atas tanah sebagaimana yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 821/ Kelurahan Helvetia Tengah, Kec. Medan Helvetia, Kota Medan dengan luas + 454 m2, yang mana jual beli tersebut dilakukan di hadapan

Indonesi

Notaris ANDREAS NGIKUT MELIALA dengan Nomor Akta jual beli No. Agung Helvetia, Kota Medan dengan luas + 454 m2, yang mana jual beli tersebut 50/2002, baik pada saat dimiliki oleh Penggugat maupun pada saat dimiliki oleh Morlen Habeahan;



© Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang  
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan sumber.  
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, dan penulisan karya ilmiah.  
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UMA.

7. Bahwa setelah orang tua Tergugat meninggal dunia, pada sekitar tahun

2011 Tergugat bersama dengan keluarganya tinggal dan menetap di rumah orang tua Tergugat yang mana rumah tersebut berbatasan langsung dengan tanah Penggugat yaitu tanah sebagaimana yang tersebut dalam

Sertipikat Hak Milik Nomor 821/  
Kelurahan

Helvetia Tengah, Kec.  
Medan

—

hkamah

Akta jual beli No. 50/2002, ternyata tanah

tersebut telah di kuasai oleh

Republik

dilakukan di hadapan Notaris ANDREAS NGIKUT MELIALA dengan Nomor

Akta jual beli No.  
50/2002;

8. Bahwa di tahun 2014, Penggugat terkejutnya ketika Penggugat berkunjung

ke tempat objek perkara yaitu tanah sebagaimana yang tersebut dalam

Sertipikat Hak Milik Nomor 821/  
Kelurahan

Helvetia Tengah, Kec.  
Medan

Helvetia, Kota Medan dengan luas + 454 m<sup>2</sup>, yang mana jual beli tersebut

dilakukan di hadapan Notaris ANDREAS NGIKUT MELIALA dengan Nomor

Tergugat hingga saat  
ini;

Halaman 3 dari 52PutusanPerdataGugatanNomor115/Pdt.G/2017/PNMdn

*Disclaimer*

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 3

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go  
.id

Indonesia

9. Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut yang menguasai tanah milik Penggugat tanpa hak, Penggugat pada tahun 2014, tepatnya pada tanggal 07 Bulan Mei 2014 melaporkan perbuatan dari pada saudara RUDI LEO PATRA SIHOTANG kepada Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sumatera Utara Resort Kota Medan atas Dugaan Tindak Pidana Menguasai Tanah tanpa Hak dari pemilik atau kuasanya sesuai dengan Pasal 6 Ayat 1 Huruf A Prp No. 51 Thn 1960, dengan Laporan/Pengaduan Nomor : Lp/1154/K/V/2014/SPK Resta Medan, dari pemilik atau kuasanya adalah tanah milik dari Penggugat yang dibeli dari MORLEN Habeahan sebagaimana akta jual beli No. 50/2002 yang di buat dihadapan Notaris

Republik

ANDREAS NGIKUT MELIALA;

- 10 . Bahwa atas Laporan/Pengaduan Nomor : Lp/1154/K/V/2014/SPK Resta Medan pada tanggal 18 September 2014, pada persidangan Pengadilan Negeri Medan dengan Reg. No. 13/Pid.C/2014/Pn.Mdn, Pengadilan Negeri Medan Memutuskan yang pada intinya menyatakan Terdakwa (RUDI LEO PATRA SIHOMBING) *“Melakukan Tindak Pidana Menguasai Tanah Tanpa Hak Dan Atau Tanpa Ijin Dari Yang Berkuasa Atau Dari Wakilnya yang Sah Atas Tanah Tersebut”*;
- 11 . Bahwa selanjutnya atas Putusan Tersebut saudara RUDI LEO PATRA SIHOMBING mengajukan Banding dan Putusan Pengadilan Tinggi Medan dengan Reg. Nomor : 594/PID.SUS/2014/PT.MDN, TERTANGGAL 8 Desember 2014 Pengadilan Tinggi Sumatera Utara (di Medan) memutuskan yang pada intinya *“Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Reg. No. 13/Pid.C/2014/Pn.Mdn”*;

Indonesi

- 12 Bahwa dengan adanya putusan Pengadilan Negeri Medan dengan Reg. No.

TERTANGGAL 8 desember 2014 yang pada intinya menyatakan bahwa

*Tergugat Melakukan Tindak Pidana Menguasai Tanah Tanpa Hak Dan Atau*

*Tampa Ijin Dari Yang Berkuasa Atau Dari Wakilnya yang Sah Atas Tanah*

*Tersebut* maka jelas dan teranglah bahwa penguasaan yang dilakukan oleh

Tergugat terdapat objek gugatan tersebut adalah suatu Perbuatan Melawan

Hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata;

13. Bahwa oleh karena perbuatan menguasai objek sengketa secara tidak sah

dan tanpa hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum maka sudah

patut **Agung** dan pantas apabila Tergugat dan pihak lain yang  
mendapat hak

Halaman 4 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn

ah

lik

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Halaman 4

UNIVERSITAS MEDAN AREA

5/2/2019

© Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

98

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan sumber.  
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, dan penulisan karya ilmiah.  
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UMA.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia

daripadanya dihukum untuk menyerahkan objek sengketa kepada

Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun;

14. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut

adalah menyatakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian

bagi Penggugat karena Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati

objek sengketa sejak tahun 2014, maka sudah patut dan pantas bilamana

Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat;

15. Bahwa kerugian sebagaimana tersebut dalam posita nomor 14 diatas

adalah sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan

perincian sebagai berikut :

## Republik

a. Penggugat tidak dapat menikmati dan menguasai objek sengketa sejak

tahun 2014 hingga gugatan ini diajukan, yakni apabila objek sengketa

tersebut disewakan sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah)

per tahun x 3 Tahun = Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah);

b. Kerugian Inmateril Rp.100.000,- ( seratus juta rupiah);

16. Bahwa selanjutnya Penggugat khawatir dan bimbang apabila nantinya

Tergugat tidak beritikad baik dan lalai guna untuk memenuhi tuntutan ganti

kerugian materil dan moril (immaterill) yang dituntut oleh Para Penggugat,

sehingga cukup beralasan menurut hukum pula apabila Bapak Ketua

Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang nantinya memeriksa dan

mengadili perkara ini, menghukum Tergugat untuk “ membayar uang paksa

Indonesi

(*dwaang soom*) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari kepada

Penggugat apabila lalai memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini diucapkan hingga putusan ini berkekuatan hukum tetap “.”;

17. Bahwa guna untuk mencegah dan menjaga agar Gugatan yang diajukan

hkamah

Republik

Agung

oleh Penggugat ini terhadap Tergugat tidak nihil dan hampa adanya,

sehingga secara hukum sangat patut dan beralasan apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang nantinya memeriksa dan mengadili perkara ini meletakkan sita penjagaan (*revindicatoir beslaag*) atas objek terperkara;

18. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang

otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu *Uitvoerbaar Voorraa* *Bij* *d* meskipun ada

Agung

upaya hukum dari Tergugat;

Halaman 5 dari 52PutusanPerdataGugatanNomor115/Pdt.G/2017/PNMdn

ah

lik

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Halaman 5

UNIVERSITAS MEDAN AREA

5/2/2019

101

© Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan sumber.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, dan penulisan karya ilmiah.
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UMA.





Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas maka kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Medan untuk memeriksa, mengadili, dan memberikan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut : **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah

tanah sebagaimana yang tersebut  
secara hukum atas sebidang dalam

Sertipikat Hak Milik Nomor 821/ Kelurahan Helvetia Tengah, Kec. Medan

Helvetia, Kota Medan dengan luas  $\pm 454$  m<sup>2</sup>, dengan batas -batas

Sebelah Utara berbatasan  
dengan

: tanah Simamora + 17 m

Republik

—

Sebelah Selatan berbatasan dengan : jalan Perkutut +  
17 m

Sebelah Timur berbatasan  
dengan

: tanah orang Tua Tergugat + 22,6 m

Sebelah Barat berbatasan  
dengan

: tanah Tobing + 22,8  
m;

3. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat merupakan *Perbuatan Melawan Hukum*;
4. Memerintahkan Tergugat dan pihak lain yang mendapat hak daripadanya untuk meninggalkan/mengosongkan serta mengembalikan dengan terhadap sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Helvetia Tengah, Kec. Medan

Helvetia, Kota Medan dengan luas  $\pm 454$  m<sup>2</sup> sebagaimana yang tersebut

diusahai sepenuhnya  
dalam sertifikat No. 821 untuk dikuasai dan oleh

Penggugat;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwaang soon*) sebesar

Indonesi

Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari kepada Penggugat apabila lalai memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini diucapkan hingga putusan ini berkekuatan hukum tetap;

6. Menghukum Tergugat membayar kerugian dari Penggugat sebesar Rp.

Republik

**Agung** 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dimana karena perbuatan

Tergugat, Penggugat mengalami kerugian;

7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voeraad*);

8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

atau :

**hkamah** Apabila Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain mohon putusan yang

seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Halaman 6 dari 52PutusanPerdataGugatanNomor115/Pdt.G/2017/PNMdn

ah

lik

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 6

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go  
.id

Indonesia

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat dan Tergugat masing-masing hadir dalam persidangan yang diwakili kuasa hukumnya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa kemudian telah diupayakan untuk mencapai perdamaian melalui mediasi dengan menunjuk Bapak Richard Silalahi, SH., Hakim Pengadilan Negeri Medan sebagai mediator, akan tetapi berdasarkan laporan mediator tanggal 26 April 2017 dinyatakan telah gagal mencapai kesepakatan dalam proses mediasi yang telah dilakukan;

Menimbang, bahwa karena mediasi gagal tidak mencapai kesepakatan damai maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat

Republik

gugatan oleh Penggugat, yang mana isi gugatannya tetap dipertahankan oleh Penggugat dengan perubahan surat gugatan tertanggal 10 Mei 2017;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan jawaban tertanggal 24 Mei 2017 sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

Dalam Eksepsi :

  
Agung

Indonesia

1. Gugatan Penggugat Tidak Beralasan atau Melawan Hak.

Bahwa dalam Gugatan Penggugat yang diajukan dalam perkara ini, Penggugat menyatakan bahwa pada tanggal 03 Mei 2002, Penggugat dan MORLEN HABEAHAN telah melakukan Jual Beli atas sebidang Tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 821/Ke-lurahan Helvetia Tengah, Kec. Medan Helvetia, Kota Medan, dengan luas lebih kurang 454 M2 (empat

ratus lima puluh empat meter persegi). Tanah tersebut batas-batasnya sebagai berikut :

# Mahkamah

# Republik

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Simamora.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Perkutut.
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Orang tua Tergugat.
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Tobing.

Bahwa dalam Gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, Pengugat juga menya-takan bahwa Jual Beli atas tanah dengan luas serta batas-batas tersebut di atas (selanjutnya disebut Objek Perkara) dilakukan Penggugat dan MORLEN HABEAHAN dihadapan Notaris Andreas Ngikut Meliala dengan Nomor Akte Jual Beli No. 50/2002 tertanggal 03 Mei 2002 ;

# Agung

Halaman 7 dari 52

Putusan Perdata Gugatan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn

# ah

# lik

#### Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 7

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia

Bahwa Penggugat juga menyatakan, atas dasar Jual Beli yang dilakukan Penggugat dan Tergugat atas Objek Perkara sebagaimana termaktub di dalam Akta Jual Beli No. 50/ 2002 tertanggal 3 Mei 2002 yang diperbuat

Agung

dihadapan Notaris Andreas Ngikut Meliala tersebut,

maka Penggugat

adalah pemilik yang sah atas Objek Perkara ;

Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Perdata terhadap Tergugat dalam perkara ini adalah atas Dasar Gugatan perbuatan melanggar hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata dalam wujud penguasaan Objek Perkara oleh Tergugat tanpa hak atau tanpa izin

Bahwa TANDA BUKTI Republik HAK atas Objek Perkara yang dipergunakan

dari yang berkuasa atau dari wakilnya yang sah atas Objek Perkara ;

Bahwa alasan Penggugat mengajukan Gugatan Perdata terhadap Tergugat atas Dasar Gugatan perbuatan melanggar hukum dalam wujud penguasaan Objek Perkara oleh Tergugat tanpa hak atau tanpa izin dari yang berkuasa atau dari wakilnya yang sah atas Objek Perkara, adalah karena Penggugat telah membeli Objek Perkara dari orang yang bernama MORLEN HABEAHAN dengan Akta Jual Beli No. 50/2002 tertanggal 03 Mei 2002 yang

Agung Kota Medan ;

Indonesia

diperbuat dihadapan Notaris Andreas Ngikut Meliala ;

MORLEN HABEA-HAN melakukan Jual Beli atau peralihan hak atas Objek Perkara kepada Penggugat sebagaimana termaktub di dalam Akte Jual Beli No. 50/2002 tertanggal 03 Mei 2002 tersebut, adalah berupa Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN HABEAHAN, penerbitan tertanggal 21 Juli 1999 dengan Surat Ukur No.41/Helvetia Tengah/1999 tertanggal 30 Maret 1999 yang diterbitkan Kantor Perta-nahan

dan atau tanpa izin

Bahwa alasan lainnya yang dijadikan Penggugat mengajukan Gugatan Perdata terhadap Tergugat dengan Dasar Gugatan perbuatan melanggar hukum dalam wujud penguasaan Objek Perkara oleh Tergugat tanpa hak

Perkara, karena dengan Putusan Pengadilan Negeri Medan dengan Register No. 13/Pid.C/2014/PN.Mdn. tertanggal 18 September 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan dengan Reg. No. 594/Pid.Sus/2014/PT.Mdn. tertanggal 08 Desember 2014 telah menyatakan bahwa “Tergugat

## Agung

dari yang berkuasa atau dari wakilnya yang sah atas Tanah tersebut” ;

Halaman 8 dari 52PutusanPerdataGugatanNomor115/Pdt.G/2017/PNMdn

# ah

# lik

*Disclaimer*

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 8

Bahwa menurut ketentuan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, SERTIFIKAT atas SEBIDANG TANAH (in **Repub** casu Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia

Tengah atas nama MORLEN HABEA-HAN) adalah MERUPAKAN TANDA BUKTI HAK ATAS SEBIDANG TANAH (in casu tanda bukti hak atas Objek Perkara) sebagai alat pembuktian yang kuat ;

Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN HABEAHAN, penerbitan tertanggal 21 Juli 1999 dengan Surat HABEAHAN, penerbitan **Republik** ter-tanggal 21 Juli 1999 dengan Surat Ukur

**Agung** Ukur No.41/Helvetia Tengah/1999 tertanggal 30 Maret 1999, telah

dinyatakan batal atau tidak sah dengan Amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 15 K/TUN/2016 tertanggal 07 Maret 2016 Jo. Amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tertanggal 29 September 2015 No. 105/B/2015/PTUN-MDN. Jo. Amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 79/G.TUN/2014/PTUN-MDN. tertanggal 07 April 2015 ;

Bahwa dengan kata lain TANDA BUKTI HAK atas Objek Perkara (Sertifikat

**Agung**

**Indonesi**

Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN No.41/Helvetia Tengah/1999 tertanggal 30 Maret 1999), telah dinyatakan batal atau tidal sah dengan Amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 15 K/TUN/2016 tertanggal 07 Maret 2016 Jo. Amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 105/B/2015/PTUN-MDN. Ter-tanggal 29 September 2015 Jo. Amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 79/G.TUN/2014/PTUN-MDN. tertanggal 07 April 2015 ;

Penggugat di Pengadilan

Bahwa keberadaan Amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 07 Maret 2016 No. 15 K/TUN/2016 Jo. Amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 105/B/2015/PTUN-MDN. tertanggal 29 September 2015 Jo. Amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 79/G.TUN/2014/PTUN-MDN. tertanggal 07 April 2015 yang menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN HABEAHAN, penerbitan tertanggal 21 Juli 1999 dengan Surat Ukur No.41/Helvetia Tengah/1999 tertanggal 30 Maret 1999 tersebut batal atau tidak sah, adalah atas Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara

## Agung

Tata Usaha Negara Medan ;

Halaman 9 dari 52PutusanPerdataGugatanNomor115/Pdt.G/2017/PNMdn

# ah

# lik

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 9

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go  
.id

Indonesia

Bahwa Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara yang diajukan Tergugat dalam perkara ini sebagai Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara

Agung

Medan dengan tuntutan atau peti-tum agar Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN HABEAHAN, penerbitan tertanggal 21 Juli 1999 dengan Surat Ukur No.41/Helvetia Tengah/1999 tertanggal 30 Maret 1999 tersebut dinyatakan batal atau tidak sah, dalam perspektif tanggung jawab hukum MORLEN HABEAHAN selaku penjual atas Objek Perkara kepada Penggugat, sepatutnya telah diketahui MORLEN HABEAHAN dari pihak Penggugat dalam perkara ini selaku

Republik

Pembeli atas Objek Perkara ;

Bahwa selama persidangan di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan atas Gugatan Seng-keta Tata Usaha Negara yang diajukan Penggugat (in casu Tergugat) tersebut, orang yang bernama MORLEN HABEAHAN tidak pernah hadir di persidangan mengajukan ke-beratan dalam mempertahankan atas penerbitan Sertifikat Hak Milik terhadap Objek Perkara, sebagai wujud tanggung jawab hukum MORLEN HABEAHAN selaku penjual atas Objek Perkara kepada Penggugat ;

Agung

Indonesi

Bahwa oleh karena TANDA BUKTI HAK ATAS OBJEK PERKARA (Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN HABEAHAN, penerbitan ter-tanggal 21 Juli 1999 dengan Surat Ukur No.41/Helvetia Tengah/1999 tertanggal 30 Maret 1999) telah dinyatakan batal atau tidak sah dengan Amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 15 K/TUN/2016 tertanggal 07 Maret 2016 Jo. Amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 105/B/2015/PTUN-Mdn.,

Jo. Amar Putusan Pengadilan Tata Usaha  
ter-tanggal 29 September

# hkamah

# Republik

Negara Medan No. 79/G.TUN/2014/PTUN-MDN. tertanggal 07 April 2015,

maka dalam perspektif ke-tentuan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang No. 5

tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagaimana

tersebut di atas, peralihan hak atau Jual Beli atas Objek Perkara yang

dilakukan MORLEN HABEAHAN kepada Penggugat TANPA TANDA BUKTI

HAK ATAS OBJEK PERKARA ;

Bahwa menurut Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah, Jual Beli atau peralihan hak atas sebidang Tanah yang

dilakukan dengan Akta, dan diha-dapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta

**Agung**

Tanah), harus dilakukan dengan TANDA BUKTI HAK (Sertifikat atas

Halaman 10 dari 52PutusanPerdataGugatanNomor115/Pdt.G/2017/PNMdn

# ah

# lik

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 10

**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia

sebidang Tanah). Dengan demikian, dalam hal suatu peralihan hak atau Jual Beli atas sebidang Tanah yang dilakukan dengan Akta dan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), dimana TANDA BUKTI HAK atas Tanah **Agung** HAK ATAS OBJEK PERKA-RA (karena TANDA BUKTI HAK ATAS OBJEK tersebut telah dinyatakan -kan batal atau tidak sah, maka peralihan hak atau Jual Beli atas Tanah tersebut **BATAL DEMI HUKUM** sesuai dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara, dan peralihan hak atas Tanah (perikatan) dalam hukum dianggap tidak pernah terjadi ;

Bahwa oleh karena peralihan hak atau Jual Beli atas Objek Perkara yang dilakukan MOR-LEN HABEAHAN kepada Penggugat TANPA TANDA BUKTI

PERKARA TELAH DINYATAKAN **BATAL** atau **TIDAK SAH**), maka peralihan hak atau Jual Beli atas Objek Perkara yang dilakukan MORLEN HABEAHAN kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 50/2002 tertanggal 03 Mei 2002 yang diperbuat dihadapan Notaris Andreas Ngikut Meliala, adalah **BATAL DEMI HUKUM** sesuai dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPer-data, dan peralihan hak atas Objek Perkara dianggap tidak pernah terjadi, yang menga-kibatkan Penggugat dalam perkara ini tidak

Indonesi

mempunyai hak atas Objek Perkara, dan oleh karena itu Penggugat tidak mempunyai legalitas standing atau tidak berhak mengajukan Gugatan terhadap Tergugat dalam perkara ini ;

Bahwa dalam hal Penggugat tidak berhak atas Objek Perkara, yang mengakibatkan Peng-gugat tidak mempunyai legal standing untuk mengajukan Gugatan Perdata terhadap Ter-gugat atas Objek Perkara, Gugatan Perdata yang demikian menurut Hukum Acara Perda-ta dikategorikan sebagai Gugatan yang tidak beralasan atau melawan hak.

dalam perkara ini dari

Agung Dengan kata lain, Gugatan Perdata Penggugat dalam perkara ini dari

eksistensinya sendiri telah nyata tidak beralasan atau melawan hak ;

Bahwa dalam ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR atau ketentuan Pasal 149

ayat (1) RBG disebutkan, Jika pada hari yang telah ditentukan, Tergugat yang

telah dipanggil dengan patut, tidak datang menghadap dan tidak menyuruh orang lain menghadap untuknya, maka Gugatan dikabulkan dengan verstek, kecuali jika Pengadilan berpendapat bahwa gugatan itu melawan hak atau tidak beralasan ;

## Agung

eksistensinya sendiri telah nyata melawan hak atau tidak beralasan, maka

Halaman 11 dari 52PutusanPerdataGugatanNomor115/Pdt.G/2017/PNMdn

# ah

# lik

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 11

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini, Penggugat mengajukan Gugatan Perdata terhadap **Indonesia** Tergugat

dalam perspektif ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR atau ketentuan Pasal 149 ayat (1) RBG sebagaimana tersebut di atas, sekiranya atau seandainya Tergugat dalam perkara ini tidak menghadap atau menghadiri dan tidak

### Agung

mengajukan Jawaban terhadap Gugatan Perdata yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, Gugatan Perdata yang diajukan Penggugat dalam perkara ini harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

### 2. Pihak Dalam Gugatan Penggugat Tidak Lengkap.

Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Gugatan yang diajukan Penggugat dalam

dalam perkara ini adalah atas Dasar Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata dalam wujud penguasaan Objek Perkara oleh Tergugat tanpa hak atau tanpa izin dari yang berkuasa atau dari wakilnya yang sah atas Objek Perkara ;

Bahwa hak Penggugat mengajukan Gugatan Perdata terhadap Tergugat dengan Dasar Gugatan perbuatan melanggar hukum dalam wujud penguasaan Objek Perkara oleh Tergugat tanpa hak atau tanpa izin dari

Indonesia

yang berkuasa atau dari wakilnya yang sah atas Objek Perkara, karena menurut Penggugat bahwa Penggugat telah membeli Objek Perka-ra dari orang yang bernama MORLEN HABEAHAN dengan Akta Jual Beli No. 50/2002 tertanggal 03 Mei 2002 yang diperbuatan dihadapan Notaris Andreas Ngikut Meliala ;

Bahwa TANDA BUKTI HAK atas Objek Perkara yang dipergunakan MORLEN HABEA-HAN melakukan Jual Beli atau peralihan hak atas Objek Perkara kepada Penggugat sebagaimana termaktub di dalam Akte Jual Beli

# hkamah

melanggar hukum dalam wujud penguasaan Objek Perkara oleh Tergugat

# Republik

# Agung

No. 50/2002 tertanggal 03 Mei 2002 tersebut  
adalah Sertifikat Hak Milik No.

821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN HABEAHAN,  
penerbitan tertanggal 21 Juli 1999 dengan Surat Ukur No.41/ Helvetia  
Tengah/1999 tertanggal 30 Maret 1999 yang diterbitkan Kantor Pertanahan  
Kota Medan ;

Bahwa alasan lainnya yang dijadikan Penggugat mengajukan Gugatan

Perdata terhadap Tergugat dalam perkara ini atas Dasar Gugatan perbuatan

tanpa hak atau tanpa izin dari yang berkuasa atau dari wakilnya yang sah  
atas Objek Perkara, karena Putusan Pengadilan  
Negeri Medan No.

Halaman 12 dari 52

Putusan Perdata Gugatan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn

# ah

# lik

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 12

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.  
id

Indonesia

13/Pid.C/2014/PN.Mdn. tertanggal 18 September 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 594/Pid.Sus/2014/PT.Mdn. tertanggal 08 Desember 2014 telah menyatakan bahwa “Tergugat Melakukan Tindak Pidana Menguasai Tanah tanpa hak dan atau tanpa izin dari yang berkuasa atau dari wakilnya yang sah atas Tanah tersebut” ;

Bahwa menurut Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Serti-fikat Hak Milik atas sebidang tanah, bukanlah merupakan alas hak (rechts titel) atas sebidang tanah, melainkan

Republik

**Agung** merupakan pendaftaran hak atas

sebidang tanah ;

Bahwa menurut ketentuan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, SERTIFIKAT atas SEBIDANG TANAH (in casu Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN HABEA-HAN) adalah MERUPAKAN TANDA BUKTI HAK ATAS SEBIDANG TANAH (in casu tanda bukti hak atas Objek Perkara) sebagai alat pembuktian yang kuat ;

tertanggal 07 April  
2015 ;

Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama

Agung

MORLEN HABEAHAN, penerbitan tertanggal 21 Juli 1999 dengan Surat Ukur No.41/Helvetia Tengah/1999 tertanggal 30 Maret 1999, telah dinyatakan batal atau tidak sah dengan Amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 15 K/TUN/2016 tertanggal 07 Maret 2016 Jo. Amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 105/B/2015/PTUN-MDN. tertanggal 29 September 2015 Jo. Amar Putusan

Indonesia

hkamah

Republik

Bahwa dengan kata lain TANDA BUKTI HAK atas Objek Perkara  
(Sertifikat

Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama  
MORLEN

HABEAHAN, penerbitan ter-tanggal 21 Juli 1999 dengan Surat  
Ukur

No.41/Helvetia Tengah/1999 tertanggal 30 Maret 1999), telah dinyatakan

batal atau tidak sah dengan Amar Putusan Mahkamah Agung  
Republik

Indonesia No. 15 K/TUN/2016 tertanggal 07 Maret 2016 Jo. Amar Pu-  
tusan

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 105/B/2015/PTUN-  
MDN.

ter-tanggal 29 September 2015 Jo. Amar Putusan Pengadilan Tata  
Usaha

Agung

Negara Medan tertanggal 07 April 2015 No. 79/G.TUN/2014/PTUN-  
Mdn ;

Halaman 13 dari 52PutusanPerdataGugatanNomor115/Pdt.G/2017/PNMDn

ah

lik

*Disclaimer*

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 13

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung

Indonesia



Bahwa keberadaan Amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 15 K/TUN/ 2016 tertanggal 07 Maret 2016 Jo. Amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 105/B/2015/PTUN-Mdn., tertanggal 29 September 2015 Jo. Amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 79/G.TUN/2014/PTUN-Mdn., tertanggal 07 April 2015 yang menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN HABEAHAN, penerbitan tertanggal 21 Juli 1999 dengan Surat Ukur No.41/Helvetia Tengah/1999 tertanggal 30 Maret 1999 tersebut batal atau tidak sah, adalah atas Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara

Republik

yang diajukan Tergugat dalam perkara-ra ini sebagai Penggugat di Pengadilan Tengah/1999 tertanggal 30 Maret 1999 tersebut dinyatakan batal atau tidak Tata Usaha Negara Medan ;

Bahwa Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara yang diajukan Tergugat dalam perkara ini sebagai Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan tuntutan atau petitum agar Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN HABEAHAN, penerbitan tertanggal 21 Juli 1999 dengan Surat Ukur No.41/Helvetia

Indonesi

sah, dalam perspektif tanggung jawab hukum MORLEN HABEAHAN selaku penjual atas Objek Perkara kepada Penggugat, sepatutnya telah diketahui MORLEN HABEAHAN dari pihak Penggugat dalam perkara ini selaku Pembeli atas Objek Perkara ;

Bahwa selama persidangan di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan atas Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara yang diajukan Penggugat (in casu

orang yang bernama HABEAHA Tergugat) tersebut, MORLEN N tidak

irdi persidangan menga-jukan keberatan dalam mempertahankan atas penerbitan Sertifikat Hak Milik terhadap Objek Perkara, sebagai wujud tanggung jawab hukum MORLEN HABEAHAN

Bahwa oleh karena TANDA BUKTI HAK ATAS OBJEK PERKARA (Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN HABEAHAN, penerbitan ter-tanggal 21 Juli 1999 dengan Surat Ukur No.41/Helvetia Tengah/1999 tertanggal 30 Maret 1999) telah dinyatakan batal atau tidal sah dengan Amar Putusan Mahkamah Agung Republik **Agung** Indonesia No. 15 K/TUN/2016 tertanggal 07 Maret 2016 Jo. Amar Putusan

Halaman 14 dari 52PutusanPerdataGugatanNomor15/Pdt.G/2017/PNMdn

ah

lik

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 14

**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go  
.id

Indonesia

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 105/B/2015/PTUN-MDN. ter-tanggal 29 September 2015 Jo. Amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 79/G.TUN/2014/PTUN-MDN. tertanggal 07 April 2015, maka dalam perspektif ketentuan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagaimana tersebut di atas, peralihan hak atau Jual Beli atas Objek Perkara yang dilakukan MORLEN HABEAHAN kepada Penggugat TANPA TANDA BUKTI HAK ATAS OBJEK PERKARA ;

Bahwa menurut Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang

Republik

Pendaftaran tanah, Jual Beli atau peralihan hak atas sebidang tanah yang dilakukan dengan Akta, dan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), harus dilakukan dengan TANDA BUKTI HAK (Sertifikat atas sebidang tanah). Dengan demikian, dalam hal suatu peralihan hak atau Jual Beli atas sbidang tanah yang dilakukan dengan Akta dan dihadapan PPAT, dimana TANDA BUKTI HAK atas tanah tersebut telah dinyatakan batal atau tidak sah, maka peralihan hak akta Jual Beli atas tanah tersebut BATAL DEMI HUKUM sesuai dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdata, dan

Agung

Indonesi

peralihan hak atas tanah (perikatan) dalam hukum dianggap tidak pernah terjadi ;

Bahwa oleh karena peralihan hak atau Jual Beli atas Objek Perkara yang dilakukan MOR-LEN HABEAHAN kepada Penggugat TANPA TANDA BUKTI HAK ATAS OBJEK PER-KARA (karena TANDA BUKTI HAK ATAS OBJEK PERKARA TELAH DINYATAKAN BATAL atau TIDAK SAH), maka peralihan hak atau Jual Beli atas Objek Perkara yang dilakukan MORLEN HABEAHAN kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 50/2002

Pendaftaran Tanah, bukan **Republik** merupakan alas hak atau

recht titel atas

tertanggal 03 Mei 2002 yang diperbuat dihadapan Notaris Andreas Ngikut

Meliala, adalah BATAL DEMI HUKUM sesuai dengan ketentuan Pasal

1337 KUHPerdara, dan peralihan hak atas Objek

Perkara

dianggap tidak

pernah terjadi, mengakibatkan Penggugat dalam perkara ini tidak

mempunyai hak atas Objek Perkara ;

Bahwa dalam kaitannya dengan bahwa Sertifikat Hak Milik atas sebidang

tanah menurut Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

Pokok-Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang

**Agung**

sebidang  
tanah,

melainkan  
merupakan

pendaftaran  
hak

atas sebidang

Halaman 15 dari 52PutusanPerdataGugatanNomor115/Pdt.G/2017/PNMdn

ah

lik

*Disclaimer*

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 15

**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go  
.id

Indonesia

tanah, maka yang harus dibuktikan Penggugat dalam perkara ini harus membuktikan tentang adanya alas hak (recht titel) atas Objek Perkara sebagai dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia terhadap Objek Perkara atas nama MORLEN HABEAHAN ;

Bahwa Penggugat dalam perkara ini tidak hanya membuktikan alas hak atau recht titel MORLEN HABEAHAN atas Objek Perkara berdasarkan pewarisan sekiranya apabila MORLEN HABEAHAN memperoleh hak atas Objek Perkara berdasarkan pewarisan dari orang tuanya, namun Penggugat juga harus membuktikan alas hak atau recht titel dari Orang tua MORLEN

Republik

HABEAHAN atas Objek Perkara, karena alas hak atau recht titel MORLEN HABEAHAN atas Objek Perkara berdasarkan pewarisan dari orang tuanya, TIDAK DAPAT DIDAFTARKAN untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik atas Objek Perkara tanpa mengikutsertakan alas hak atau recht titel Orang tuanya atas Objek Perkara ;

Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN HABEAHAN, penerbitan tertanggal 21 Juli 1999

Agung

Indonesia

dengan Surat Ukur No.41/ Helvetia Tengah/1999 tertanggal 30 Maret 1999 tersebut TELAH DINYATAKAN BATAL atau TIDAK SAH dengan Amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 07 Maret 2016 No. 15 K/TUN/2016 Jo. Amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 105/B/2015/PTUN-MDN. tertanggal 29 September 2015 Jo. Amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 79/G.TUN/2014/PTUN-MDN. tertanggal 07 April 2015, maka untuk kepentingan penegakan hukum dan keadilan dalam perkara ini sebagaimana diamanatkan ketentuan Pasal 1 Undang-undang No. 48 tahun 2009 tentang

Pihak dalam Gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini TIDAK

# Republik

Kekuasaan Kehakiman, MORLEN HABEAHAN selaku penjual atas Objek Perkara kepada Penggugat dalam perkara ini, harus diikutsertakan sebagai salah satu pihak dalam perkara ini ;

Bahwa akan tetapi MORLEN HABEAHAN yang atas namanya diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas Objek Perkara, tidak diikutsertakan Penggugat sebagai salah satu pihak dalam perkara ini.

Dengan demikian, argumentasinya sudah cukup untuk menyatakan bahwa

LENGKAP. Dan apabila pihak dalam suatu Gugatan Perdata tidak lengkap,

Halaman 16 dari 52PutusanPerdataGugatanNomor115/Pdt.G/2017/PNMdn

ah

lik

*Disclaimer*

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 16

**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go  
.id

Indonesia

terhadap Gugatan Perdata yang demikian, dinyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka cukup beralasan bagi Tergugat dalam perkara ini untuk memohon Kehadapan Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dalam eksepsi dengan amar putusan yang berbunyi “Menyatakan Gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak dapat diterima” ;

Dalam Pokok  
Perkara :

- Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Gugatan yang diajukan Penggugat dalam
- Bahwa Tergugat dalam perkara ini dengan tegas membantah seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam perkara ini khususnya dalil-dalil yang berkaitan dengan hak Penggugat dan hak dari orang yang bernama MORLEN HABEAHAN atas Objek Perkara. Atas dasar itu, Tergugat dalam perkara ini dalam pokok perkara mengajukan JAWABAN dengan dalil bantahan sebagai berikut :

perkara ini, Penggugat mengajukan Gugatan Perdata terhadap Tergugat atas Dasar Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata dalam wujud penguasaan Objek Perkara oleh Tergugat tanpa hak atau tanpa izin dari yang berkuasa atau dari wakilnya yang sah atas Objek Perkara ;

- Bahwa hak Penggugat mengajukan Gugatan Perdata terhadap Tergugat dengan Dasar Gugatan perbuatan melanggar hukum dalam wujud

# hkamah

# Republik

yang berkuasa atau dari wakilnya yang sah atas Objek Perkara, karena Penggugat telah membeli Objek Perkara dari orang yang bernama MORLEN HABEAHAN dengan Akta Jual Beli No. 50/2002 tertanggal 03 Mei 2002 yang diperbuatan dihadapan Notaris Andreas Ngikut Meliala ;

- Bahwa TANDA BUKTI HAK yang dipergunakan MORLEN HABEAHAN melakukan Jual Beli atau peralihan hak atas Objek Perkara kepada Penggugat sebagaimana termaktub di dalam Akte Jual Beli No. 50/2002 tertanggal 03 Mei 2002 yang diperbuat dihadapan Notaris Andreas Ngikut Meliala tersebut adalah Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Agung Tengah atas nama MORLEN HABEAHAN, penerbitan tertanggal 21 Juli

Halaman 17 dari 52PutusanPerdataGugatanNomor115/Pdt.G/2017/PNMdn

# ah

# lik

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 17

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia

1999 dengan Surat Ukur No.41/Helvetia Tengah/1999 tertanggal 30 Maret

1999 yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota  
Medan ;

- Bahwa alasan lainnya yang dijadikan Penggugat mengajukan Gugatan

Perdata terhadap Tergugat dengan Dasar Gugatan perbuatan melanggar hukum dalam wujud penguasaan Objek Perkara oleh Tergugat tanpa hak atau tanpa izin dari yang berkuasa atau dari wakilnya yang sah atas Objek

Perkara, karena adanya Putusan Pengadilan Negeri Medan No.

13/Pid.C/2014/PN.Mdn. tertanggal 18  
September 2014 Jo. Putusan

Pengadilan Tinggi Medan No. 594/Pid.Sus/2014/PT.Mdn. tertanggal  
08

Desember 2014 menyatakan "Tergugat melakukan tindak pidana

Republik

menguasai tanah tanpa hak dan atau tanpa izin dari yang berkuasa  
atau dari

wakilnya yang sah atas Tanah tersebut" ;

- Bahwa menurut ketentuan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang No. 5  
tahun

1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, SERTIFIKAT  
atas

SEBIDANG TANAH (in casu Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan  
Helvetia

Tengah atas nama MORLEN HABEA-HAN) adalah MERUPAKAN  
TANDA

BUKTI HAK ATAS SEBIDANG TANAH (in casu tanda bukti hak atas  
Objek

Agung

Indonesia

- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas  
nama

MORLEN HABEAHAN, penerbitan tertanggal 21 Juli 1999 dengan Surat

Ukur No.41/Helvetia Tengah/1999 tertanggal 30 Maret 1999, telah dinyatakan batal atau tidak sah dengan Amar Putusan Mahkamah Agung

Republik Indonesia No. 15 K/TUN/2016 tertanggal 07 Maret 2016 Jo. Amar

Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tertanggal 29

September 2015 No. 105/B/2015/PTUN-MDN. Jo. Amar Putusan Pengadilan

Tata Usaha Negara Medan No. 79/G.TUN/2014/PTUN-MDN. tertanggal 07

Negara Medan No.

79/G.TUN/2014/PTUN **Republik**-MDN. tertanggal

07 April 2015 ;

April 2015 ;

- Bahwa dengan kata lain TANDA BUKTI HAK atas Objek Perkara (Sertifikat

Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN

HABEAHAN, penerbitan tertanggal 21 Juli 1999 dengan Surat Ukur

No.41/Helvetia Tengah/1999 tertanggal 30 Maret 1999), telah dinyatakan

batal atau tidak sah dengan Amar Putusan Mahkamah Agung Republik

Indonesia No. 15 K/TUN/2016 tertanggal 07 Maret 2016 Jo. Amar Putusan

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 105/B/2015/PTUN-MDN.

tertanggal 29 September 2015

Jo. Amar Putusan Pengadilan Tata Usaha

**Agung**

Halaman 18 dari 52

Putusan Perdata Gugatan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 18

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go  
.id

Indonesia

- Bahwa keberadaan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 15 K/TUN/2016 tertanggal 07 Maret 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 105/B/2015/PTUN-MDN. tertanggal 29 September 2015 Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 79/G.TUN/2014/PTUN-MDN. tertanggal 07 April 2015 yang menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN HABEAHAN, penerbitan tertanggal 21 Juli 1999 dengan Surat Ukur No.41/Helvetia Tengah/1999 tertanggal 30 Maret 1999 tersebut batal atau tidak sah, adalah atas Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara yang diajukan Tergugat dalam perkara ini sebagai Penggugat di Pengadilan Tata Usaha

Republik

Negara Medan ;

- Bahwa Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara yang diajukan Tergugat dalam perkara ini sebagai Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan tuntutan atau petitum agar Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN HABEAHAN, penerbitan tertanggal 21 Juli 1999 dengan Surat Ukur No.41/Helvetia Tengah/1999 tertanggal 30 Maret 1999 tersebut dinyatakan batal atau tidak

Agung

Indonesi

penjual atas Objek Perkara kepada Penggugat, sepatutnya telah diketahui MORLEN HABEAHAN dari pihak Penggugat dalam perkara ini selaku Pembeli atas Objek Perkara ;

- Bahwa selama persidangan di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan atas

Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara yang diajukan Penggugat (in casu

Tergugat) tersebut, orang yang bernama MORLEN

HABEAHAN tidak

pernah hadir di persidangan mengajukan keberatan dalam mempertahankan atas penerbitan Sertifikat Hak Milik terhadap Objek Perkara, sebagai wujud

Jo. Putusan **Republik** Pengadilan

hkamah

September  
2015

Tata Usaha Negara Medan No.

tanggung jawab hukum MORLEN HABEAHAN selaku penjual atas Objek Perkara kepada Penggugat ;

- Bahwa oleh karena TANDA BUKTI HAK ATAS OBJEK PERKARA (Sertifikat

Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN

HABEAHAN, penerbitan tertanggal 21 Juli 1999 dengan Surat Ukur No.41/Helvetia Tengah/1999 tertanggal 30 Maret 1999) telah dinyatakan batal atau tidak sah dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 15 K/TUN/2016 tertanggal 07 Maret 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 105/B/2015/PTUN-MDN. tertanggal 29

**Agung**

Halaman 19 dari 52

Putusan Perdata Gugatan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn

ah

lik

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 19

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia

79/G.TUN/2014/PTUN-MDN. tertanggal 07 April 2015, maka dalam perspektif ketentuan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagaimana tersebut di atas, peralihan hak atau Jual Beli atas Objek Perkara yang dilakukan MORLEN HABEAHAN kepada Penggugat TANPA TANDA BUKTI HAK ATAS OBJEK PERKARA ;

- Bahwa menurut Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Jual Beli atau peralihan hak atas sebidang tanah yang dilakukan dengan Akta, dan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), harus dilakukan dengan TANDA BUKTI HAK (Sertifikat atas Republik sebidang tanah). Dengan demikian, dalam hal suatu peralihan hak atau Jual Beli atas sbidang tanah yang dilakukan dengan Akta dan dihadapan PPAT, dimana TANDA BUKTI HAK atas tanah tersebut telah dinyatakan batal atau tidak sah, maka peralihan hak ata Jual Beli atas tanah tersebut BATAL DEMI HUKUM sesuai dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara, dan peralihan hak atas tanah (perikatan) dalam hukum dianggap tidak pernah terjadi ;

- Bahwa oleh karena peralihan hak atau Jual Beli atas Objek Perkara yang Agung Indonesi

dilakukan MORLEN HABEAHAN kepada Penggugat TANPA TANDA BUKTI

HAK ATAS OBJEK PERKARA (karena TANDA BUKTI HAK ATAS OBJEK

PERKARA TELAH DINYATAKAN BATAL atau TIDAK SAH), maka peralihan

hak atau Jual Beli atas Objek Perkara yang dilakukan MORLEN HABEAHAN

kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 50/2002

tertanggal 03 Mei 2002 yang diperbuat dihadapan Notaris Andreas Ngikut

Melalui,  
adalah BATAL DEMI HUKUM sesuai dengan ketentuan Pasal  
1337 KUHPerdara, dan oleh karena itu Jual Beli atau peralihan hak atas  
Objek Perkara yang dilakukan MORLEN HABEAHAN kepada Penggugat,

Putusan Pengadilan Tata Usaha **Republik** Negara

**hkamah**

Medan No. 79/G.TUN/2014/PTUN-

menurut hukum dianggap tidak pernah  
terjadi ; ;

- Bahwa dalam kaitannya dengan bahwa Sertifikat Hak Milik atas  
sebidang

Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan  
tanah menurut Dasar

Pokok-Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang  
Pendaftaran Tanah, bukan merupakan alas hak atau recht titel, melainkan  
merupakan pendaftaran hak atas sebidang tanah, dan dihubungkan  
dengan

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 15 K/TUN/ 2016  
tertanggal 07 Maret 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha  
Negara

Medan No. 105/B/2015/PTUN-MDN. tertanggal 29 September 2015  
Jo.

**Agung**

MDN. tertanggal 07 April 2015 yang menyatakan Sertifikat Hak Milik No.

Halaman 20 dari 52

Putusan Perdata Gugatan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn

**ah**

**lik**

*Disclaimer*

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 20

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

recht titel dari Orang tua MORLEN HABEAHAN atas Objek **Indonesia** Perkara, karena

821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN HABEAHAN adalah batal atau tidak sah, maka Penggugat dalam perkara ini harus membuktikan alas hak atau recht titel atas Objek Perkara sebagai dasar penerbitan

## Agung

Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia atas Objek Perkara atas nama MORLEN HABEAHAN ;

- Bahwa Penggugat dalam perkara ini tidak hanya membuktikan alas hak atau recht titel MORLEN HABEAHAN atas Objek Perkara apabila MORLEN HABEAHAN memperoleh hak atas Objek Perkara berdasarkan pewarisan dari orang tuanya, namun Penggugat juga harus membuktikan alas hak atau

## Republik

alas hak atau recht titel MORLEN HABEAHAN atas Objek Perkara berdasarkan pewarisan dari orang tuanya, TIDAK DAPAT DIDAFTARKAN untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik atas Objek Perkara tanpa mengikutsertakan alas hak atau recht titel Orang tuanya atas Objek Perkara;

- Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan berhak secara sah atas Objek Perkara. Tergugat dengan tegas menyatakan bahwa orang yang bernama MORLEN HABEAHAN

## Agung

ataupun orang tua MORLEN HABEAHAN tidak berhak atas Objek Perkara. Tergugat dengan tegas juga menyatakan bahwa Orang yang bernama MORLEN HABEAHAN maupun orang tua MORLEN HABEAHAN tidak pernah menguasai dan mengusahai Objek Perkara ;

- Bahwa fakta hukum tentang bahwa MORLEN HABEAHAN ataupun orang

tua MORLEN HABEAHAN tidak berhak atas Objek Perkara, khususnya fakta hukum tentang bahwa Orang yang bernama MORLEN HABEAHAN maupun

Indonesia

orang tua MORLEN HABEAHAN tidak menguasai dan pernah mengusahai

Objek Perkara, telah dibuktikan Penggugat (in casu Tergugat) dalam

Republik

persidangan Sengketa Tata Usaha Negara atas Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara yang diajukan Penggugat (in casu Tergugat) di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan ;

- Bahwa Tergugat dengan tegas menyatakan bahwa Tergugat adalah orang yang berhak atas Objek Perkara berdasarkan anak kandung atau ahli waris dari almarhum ELIM SRG SIHOTANG (bapak kandung Tergugat meninggal dunia pada tanggal 07 Juli 2004) dan almarhum ROSDIANA NAINGGOLAN (Ibu Kandung Tergugat meninggal dunia pada tanggal 21 Maret 2010) ;

# Agung

Halaman 21 dari 52

Putusan Perdata Gugatan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn

# ah

# lik

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 21

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelumnya atas Objek Perkara. Salah satu alasan Orang **Indonesia** tua Tergugat

- Bahwa Orang Tua Tergugat sejak Tahun 1976 hingga sampai meninggal dunia, telah menguasai secara terus menerus atas Objek Perkara. Dan setelah kedua Orang Tua Tergugat meninggal dunia, Objek Perkara hingga

## Agung

sampai sekarang tetap dikuasai dan diusahai oleh Tergugat

selaku anak

kandung atau ahli waris dari Orang Tua Tergugat ;

Bahwa dasar Orang Tua Tergugat menguasai Objek

- Perkara sejak tahun

1976 secara terus menerus hingga sampai sekarang oleh Tergugat selaku anak kandung atau ahli waris Orang tua Tergugat, karena Orang tua Tergugat pada Tahun 1976 telah memberikan uang ganti rugi pemilik

## Republik

memberikan uang ganti rugi kepada pemilik sebelumnya atas Objek Perkara, karena Objek Perkara berbatasan langsung dengan Tanah Milik atau kepunyaan Orang Tua Tergugat, yaitu Tanah dan Bangunan Rumah yang ditempati Tergugat sekarang ini ;

- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 13/Pid.C/2014/PN.Mdn. tertanggal 18 September 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 594/Pid.Sus/2014/PT.Mdn. tertanggal 08 Desember 2014 yang menyatakan

## Agung

## Indonesia

Tergugat melakukan tindak pidana menguasai Objek Perkara

tanpa hak dan

atau tanpa izin dari yang berkuasa atau dari wakilnya yang sah atas Objek

Perkara, secara yuridis tidak dapat dipergunakan sebagai fakta hukum untuk

membuktikan bahwa Tergugat tidak berhak atas Objek Perkara ;

- Bahwa dasar Penggugat melaporkan atau mengadukan Tergugat melakukan



tindak pidana menguasai Objek Perkara tanpa hak, adalah Sertifikat Hak

Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN HABEAHAN,

penerbitan tertanggal 21 Juli 1999 dengan Surat Ukur No. 41/Helvetia

Tengah/1999 tertanggal 30 Maret 1999 ;

# hkamah

# Republik

- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama

MORLEN HABEAHAN, penerbitan tertanggal 21 Juli 1999 dengan Surat

Ukur No. 41/Helvetia Tengah/1999 tertanggal 30 Maret 1999 tersebut telah

DINYATAKAN BATAL atau TIDAK SAH dengan Amar Putusan Mahkamah

Agung Republik Indonesia No. 15 K/TUN/2016 tertanggal 07 Maret 2016 Jo.

Amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No.

105/B/2015/PTUN-MDN. tertanggal 29 September 2015 Jo. Amar Putusan

Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 79/G.TUN/2014/PTUN-MDN.

tertanggal 07 April 2015 ;

# Agung

Halaman 22 dari 52

Putusan Perdata Gugatan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn

# ah

# lik

*Disclaimer*

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 22

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan yang **Indonesia** menyatakan

- Bahwa salah satu alasan atau dasar Penggugat (in casu Tergugat) mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan tuntutan Sertifikat Hak Milik No. Usaha agar

## Agung

821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN HABEAHAN tersebut DINYATAKAN BATAL atau TIDAK SAH, adalah karena orang yang bernama MORLEN HABEAHAN maupun orang tua MORLEN HABEAHAN tidak pernah menguasai dan tidak pernah bertempat tinggal di atas Objek Perkara hingga sampai sekarang ini ;

- Bahwa dalil Penggugat (in casu Tergugat) dalam Gugatan Sengketa Tata

## Republik

bahw orang yang bernama MORLEN HABEAHAN maupun orang tua

MORLEN HABEAHAN tidak pernah menguasai dan tidak pernah bertempat tinggal di atas Objek Perkara, telah dibuktikan di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, dan telah dijadikan sebagai dasar Amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 15 K/TUN/2016 tertanggal 07 Maret 2016 Jo. Amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 105/B/2015/PTUN-MDN. tertanggal 29 September 2015 Jo. Amar Putusan

## Agung

Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 79/G.TUN/2014/PTUN-MDN. tertanggal 07 April 2015 tersebut ;

- Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, aalah patut dan beralasan menurut hukum untuk memohon Kehadapan Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan terhadap perkara ini dengan amar putusan yang berbunyi : Menolak Gugatan yang diajukan Penggugat

Indonesia

hkamah

Republik

DALAM REKONPENSI :

- Bahwa selain mengajukan Jawaban dalam perkara ini sebagaimana telah dikemukakan dalam bagian KONPENSI, Tergugat Kompensi dalam perkara ini juga mengajukan GUGATAN REKONPENSI terhadap Penggugat Kompensi, atas Dasar Gugatan perbuatan melanggar hukum yang dilakukan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi terhadap Objek Perkara, dengan dalil-dalil sebagai berikut :
- Bahwa dalil-dalil yang diajukan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi dalam bagian Rekonpensi dalam perkara ini, tidak terpisahkan dengan dalil-  
**Agung**  
dalil dalam Jawaban yang telah diajukan Tergugat Kompensi pada bagian

Halaman 23 dari 52PutusanPerdataGugatanNomor115/Pdt.G/2017/PNMdn

ah

lik

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 23

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia



Konpensi dalam perkara ini. Sehubungan dengan hal tersebut, seluruh dalil-dalil yang diajukan dalam Jawaban pada bagian Kon-pensi dalam perkara ini, dimohon Kehadapan Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dipertimbangkan sebagai dalil-dalil yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil yang diajukan dalam Gugatan Rekon-pensi dalam perkara ini ;

- Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dalam perkara ini adalah anak kandung atau ahli waris dari almarhum ELIM SRG SIHOTANG (bapak kandung Tergugat meninggal dunia pada tanggal 07 Juli 2004) dan

almarhum ROSDIANA NAINGGOLAN (Ibu Kandung Tergugat meninggal

Republik

dunia pada tanggal 21 Maret 2010) ;

- Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dalam perkara ini selaku

anak kandung atau ahli waris dari almarhum ELIM SRG SIHOTANG dan

almarhum ROSDIANA NA-INGGOLAN adalah orang yang berhak atas

sebidang Tanah seluas 454 M2 (empat ratus lima puluh empat meter

persegi) yang terletak di Jalan Perkutut, Lingkungan I, Kelurahan Helvetia

Tengah, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara

Agung

Indonesia

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Simamora ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Jalan Perkutut ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Orang Tua Penggugat ;

- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Tobing ;

- Bahwa hak Orang tua Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi (almarhum ELIM SRG SIHOTANG dan almarhum ROSDIANA NAINGGOLAN) atas sebidang tanah dengan luas dan batas-batas

hkamah

Republik

sebagaimana tersebut di atas (selanjutnya disebut Objek Perkara), di-

peroleh Orang tua Penggugat Rekonpensi (almarhum ELIM SRG

SIHOTANG dan almar-hum ROSDIANA NAINGGOLAN), karena Orang tua

Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi pada Tahun 1976 telah

memberikan uang ganti rugi kepada pemilik sebelumnya atas Objek Perkara

yang bernama MARTO ;

- Bahwa setelah Orang tua Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi

(almarhum ELIM SRG SIHOTANG dan almarhum ROSDIANA NAINGGOLAN) memberikan uang ganti rugi kepada MARTO (pemilik

Agung

sebelumnya atas Objek

Perkara) yaitu sejak tahun 1976 hingga sampai

Halaman 24 dari 52

Putusan Perdata Gugatan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn

ah

lik

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 24

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go  
.id

Indonesia

meninggal dunia, telah menguasai Objek Perkara secara terus menerus hingga sampai kedua Orang tua Penggugat Rekonpensi meninggal dunia, dan Objek Perka-ra hingga sampai sekarang tetap dikuasai dan diusahai oleh Penggugat Rekonpensi/Ter-gugat Konpensi selaku anak kandung atau ahli waris dari Orang Tua Penggugat Rekon-pensi/Tergugat Konpensi ;

- Bahwa alasan Orang tua Penggugat Rekonpensi (almarhum ELIM SRG SIHOTANG dan almarhum ROSDIANA NAINGGOLAN) memberikan uang ganti rugi kepada MARTO pemilik sebelumnya atas Objek Perkara, karena Objek Perkara berbatasan langsung dengan tanah milik atau kepunyaan Orang Tua Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, yaitu Tanah dan

Republik

Bangunan Rumah yang ditempati Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sekarang ini ;

- Bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi telah menyatakan bahwa sebagai orang yang berhak atas Objek Perkara. Dasar Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi menyatakan berhak atas Objek Perkara, karena telah membeli Objek Perkara dari orang yang bernama MORLEN HABEAHAN sesuai dengan Akta Jual Beli No. 50/2002 ter-tanggal 03 Mei

Agung

2002 yang diperbuatan dihadapan Notaris Andreas Ngikut Meliala ;

- Bahwa TANDA BUKTI HAK atas Objek Perkara yang dipergunakan MORLEN HABEA-HAN melakukan Jual Beli atau peralihan hak atas Objek Perkara kepada Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi sebagaimana termaktub di dalam Akte Jual Beli No. 50/2002 tertanggal 03 Mei 2002 tersebut adalah Sertifikat Hak Milik No. 821/Ke-lurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN HABEAHAN, penerbitan tertanggal 21 Juli 1999 dengan Surat Ukur No.41/Helvetia Tengah/1999 tertanggal 30 Maret 1999 yang

Indonesia

# hkamah

# Republik

- Bahwa menurut Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah, bukanlah merupakan alas hak (rechts titel) atas sebidang tanah, melainkan merupakan pendaftaran hak atas sebidang tanah ;
- Bahwa menurut ketentuan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, SERTIFIKAT atas SEBIDANG TANAH (in casu Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN HABEA-HAN) adalah MERUPAKAN TANDA

# Agung

Halaman 25 dari 52

Putusan Perdata Gugatan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn

# ah

# lik

*Disclaimer*

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 25

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan kata lain TANDA BUKTI HAK atas Objek Perkara **Indonesia** (Sertifikat BUKTI HAK ATAS SEBIDANG TANAH (in casu tanda bukti hak atas Objek Perkara) sebagai alat pembuktian yang kuat ;

- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama

**Agung**

MORLEN HABEAHAN, penerbitan tertanggal 21 Juli 1999 telah dinyatakan batal atau tidak sah dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 15 K/TUN/2016 tertanggal 07 Maret 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 105/B/2015/ PTUN-MDN. tertanggal 29 September 2015 Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No.

79/G.TUN/2014/PTUN-MDN. tertanggal 07 April 2015 ;

Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN HABEAHAN, penerbitan ter-tanggal 21 Juli 1999 dengan Surat Ukur No.41/Helvetia Tengah/1999 tertanggal 30 Maret 1999), telah dinyatakan batal atau tidal sah dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 15 K/TUN/2016 tertanggal 07 Maret 2016 Jo. Putusan Penga-dilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 105/B/2015/PTUN-MDN. tertanggal 29 September 2015 Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No.

**Agung****Indonesia**

- Bahwa keberadaan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 15 K/TUN/2016 tertanggal 07 Maret 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 105/B/2015/PTUN-MDN. tertanggal 29 September 2015 Jo Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 79/G.TUN/2014/PTUN-MDN. tertanggal 07 April 2015 yang menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN

HABEAHAN, penerbitan tertanggal 21 Juli 1999 tersebut batal atau tidak

sah, adalah atas Gugatan Sengketa Tata Usaha  
Negara

yang diajukan

HABEAHAN selaku penjual **Republik** atas Objek Perkara

**hkamah**

kepada Penggugat

Tergugat Konpen-si/Penggugat Rekonpensi dalam perkara ini sebagai  
Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan ;

- Bahwa Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara yang diajukan Tergugat  
Konpensi/Peng-gugat Rekonpensi dalam perkara ini sebagai Penggugat di  
Pengadilan Tata Usaha Negara Medan dengan tuntutan atau petitum agar  
Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN  
HABEAHAN, penerbitan tertanggal 21 Juli 1999 dengan Surat Ukur  
No.41/Helvetia Tengah/1999 tertanggal 30 Maret 1999 tersebut dinyatakan  
batal atau tidak sah, dalam perspektif tanggung jawab hukum MORLEN

**Agung**

Halaman 26 dari 52

Putusan Perdata Gugatan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn

**ah**

**lik**

*Disclaimer*

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 26

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia

Konpensi/Tergugat Rekonpensi, sepatutnya telah diketahui MORLEN HABEAHAN dari pihak Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi selaku Pembeli atas Objek Perkara ;

- Bahwa selama persidangan di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan atas

Gugatan Seng-keta Tata Usaha Negara yang diajukan Penggugat (in casu Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi) tersebut, orang yang bernama MORLEN HABEAHAN tidak pernah hadir di persidangan mengajukan keberatan dalam mempertahankan atas penerbitan Sertifikat Hak Milik terhadap Objek Perkara, sebagai wujud tanggung jawab hukum MORLEN HABEAHAN selaku penjual atas Objek Perkara kepada Penggugat

Republik

Konpensi/Tergugat Rekonpensi ;

- Bahwa oleh karena TANDA BUKTI HAK ATAS OBJEK PERKARA (Sertifikat

Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN HABEAHAN, penerbitan ter-tanggal 21 Juli 1999) telah dinyatakan batal atau tidak sah dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 15 K/TUN/2016 tertanggal 07 Maret 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 105/B/2015/PTUN-MDN. tertanggal 29

Agung

Indonesia

79/G.TUN/ 2014/PTUN -MDN. tertanggal 07 April 2015, maka dalam perspektif ketentuan Pasal 19 ayat (2) Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagaimana tersebut di atas, peralihan hak atau Jual Beli atas Objek Perkara yang dilakukan MORLEN HABEAHAN kepada Penggugat Penggugat Konpensi/Tergugat Rekon-pensi TANPA TANDA BUKTI HAK ATAS OBJEK PERKARA ;

- Bahwa menurut Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Jual Beli atau peralihan hak atas sebidang tanah yang dilakukan dengan Akta, dan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), harus dilakukan dengan TANDA BUKTI HAK (Sertifikat atas sebidang tanah). Dengan demikian, dalam hal suatu peralihan hak atau Jual Beli atas sbidang tanah yang dilakukan dengan Akta dan dihadapan PPAT, dimana TANDA BUKTI HAK atas tanah tersebut telah dinyatakan batal atau tidak sah, maka peralihan hak ata Jual Beli atas tanah tersebut BATAL DEMI HUKUM sesuai dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara, dan peralihan hak atas tanah (perikatan) dalam hukum dianggap tidak pernah terjadi ;

- Bahwa oleh karena peralihan hak atau Jual Beli atas Objek Perkara yang Agung

dilakukan MORLEN HABEAHAN Republik kepada Penggugat  
Konpensi/Tergugat

Halaman 27 dari 52PutusanPerdataGugatanNomor115/Pdt.G/2017/PNMdn

# ah

# lik

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang temuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 27

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain dari pada itu, Tergugat Rekonpensi/Penggugat **Indonesia** Konpensi telah

Rekonpensi TANPA TANDA BUKTI HAK ATAS OBJEK PERKARA (karena TANDA BUKTI HAK ATAS OBJEK PER-KARA TELAH DINYATAKAN BATAL atau TIDAK SAH), maka peralihan hak atau Jual Beli atas Objek

**Agung**

Perkara yang dilakukan MORLEN HABEAHAN kepada Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 50/2002 ter-tanggal 03 Mei 2002 yang diperbuat dihadapan Notaris Andreas Ngikut Meliala, adalah BATAL DEMI HUKUM sesuai dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara, dan peralihan hak atas Objek Perkara dianggap tidak pernah terjadi ;



menuduh dengan menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi telah menguasai Objek Perkara secara tanpa hak ;

- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 13/Pid.C/2014/PN.Mdn. tertanggal 18 September 2014 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 594/Pid.Sus/2014/PT.Mdn. tertanggal 08 Desember 2014 yang menyatakan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kon-pensi melakukan tindak pidana menguasai Objek Perkara tanpa hak atas Objek Perkara, secara juridis

**Agung****Indonesia**

gugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tidak berhak atas Objek Perkara ;

- Bahwa dasar Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi melaporkan atau mengadukan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi melakukan tindak pidana menguasai Objek Perkara tanpa hak, adalah Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama MORLEN HABEAHAN, penerbitan tertanggal 21 Juli 1999 dengan Surat Ukur No. 41/Helvetia

Tengah/1999 tertanggal 30 Maret  
1999 ;

- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama

# hkamah

# Republik

MORLEN HABEAHAN, penerbitan tertanggal 21 Juli 1999 tersebut telah  
DINYATAKAN BATAL atau TIDAK SAH dengan Putusan Mahkamah Agung  
Republik Indonesia No. 15 K/TUN/2016 tertanggal 07 Maret 2016  
Jo.Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Ne-gara Medan No.  
105/B/2015/PTUN-MDN. tertanggal  
29 September 2015 Jo. Putusan  
Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 79/G.TUN/2014/PTUN-MDN.  
tertanggal 07 April  
2015 ;

- Bahwa selain dari pada itu, orang yang bernama MORLEN HABEAHAN  
maupun orang tua MORLEN HABEAHAN, tidak pernah menguasai dan tidak  
Agung  
pernah bertempat tinggal di atas Objek Perkara hingga sampai sekarang ini,

Halaman 28 dari 52PutusanPerdataGugatanNomor115/Pdt.G/2017/PNMdn

# ah

# lik

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 28

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go  
.id

Indonesia

dan tentang hal tersebut telah dibuk-tikan di Pengadilan Tata Usaha Negara Medan, dan telah dijadikan sebagai dasar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 15 K/TUN/2016 tertanggal 07 Maret 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan No. 105/B/2015/PTUN-MDN. tertanggal 29 September 2015 Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan tertanggal 07 April 2015 No. 79/G.TUN/2014/PTUN-Mdn ;

- dengan demikian,
- Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang menya-takan orang yang berhak atas Objek Perkara, serta perbuatan atau tindakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang Republik menyatakan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kon-pensi menguasai Objek Perkara secara tanpa hak, adalah merupakan perbuatan melang-gar hukum; Bahwa akibat tindakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang menyatakan seba-gai orang yang berhak atas Objek Perkara, serta tindakan Tergugat Rekonpensi yang menuduh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi menguasai Objek Perkara tanpa hak, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi secara immateril maupun materil dalam Agung mempertahankan kepentingan hukum Penggugat Rekonpensi atas Objek Perkara. Sebagai ganjaran atas tindakan atau perbuatan Tergugat Rekonpensi (keadilan korek-tiva), maka adalah patut dan beralasan menurut hukum untuk menghukum Tergugat Rekonpensi membayar Ganti Kerugian secara kumulatif (materil dan immateril) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 5.000.000.000.- (lima miliar rupiah) ;

Indonesi

hkamah

Republik

kiranya memberikan putusan dalam perkara ini, dengan amar putusan yang  
berbunyi sebagai  
berikut :

DALAM KONPENSI :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok  
Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, setidak-  
tidaknya  
atau  
menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat  
Diterima.

Agung

Halaman 29 dari 52

Putusan Perdata Gugatan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn

ah

lik

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 29

DALAM  
REKONPENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah anak kandung atau ahli waris dari almarhum

Repub

ELIM SRG SIHOTANG dan almarhum ROSDIANA NAINGGOLAN ;

3. Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah orang yang berhak atas Objek Perkara selaku anak kandung atau ahli waris dari almarhum ELIM SRG SIHOTANG dan almarhum ROSDIANA NAINGGOLAN ;
4. Menyatakan peralihan hak atau Jual Beli atas Objek Perkara sebagaimana termaktub di dalam Akta Jual Beli No. 50/2002 tertanggal 03 Mei 2002 yang diperbuata Andreas Ngikut Meliala, SH. selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta

Agung

Indonesia

Tanah) adalah tidak sah atau batal demi hukum ;

5. Menyatakan perbuatan atau tindakan yang dilakukan Tergugat Rekonpensi terhadap Objek Perkara dan tindakan yang dilakukan Tergugat Rekonpensi yang menyatakan Penggugat Rekonpensi menguasai Objek Perkara tanpa hak, adalah perbuatan melanggar hukum ;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar Ganti Rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 5.000.000.000.- (lima miliar rupiah) ;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (uit voer baar bij voorraad) meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Republik

Atau, apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang adil sesuai dengan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat telah diajukan Replik oleh Penggugat tertanggal 07 Juni 2017 dan terhadap Replik Penggugat tersebut

Agung

Indonesia

telah diajukan Duplik oleh Tergugat tertanggal 14 Juni 2017, yang mana isi Replik dan Duplik tersebut dianggap telah termuat selengkapnya dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa karena dalil gugatan dibantah kebenarannya oleh Tergugat, maka Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 821 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda

P.1;

2. Fotocopy Akta Jual Beli No. 50/2002, tertanggal 03 Mei 2002, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, **Republik** diberi tanda P.2;

**Agung**

Halaman 30 dari 52

Putusan Perdata Gugatan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn

**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

**putusan.mahkamahagung.go.id**



ah

lik

*Disclaimer*

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

*Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)*

*Telp : 021-384 3348 (ext.318)*

*Halaman 30*

3. Fotocopy Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor STTLP/1154/K/V/2014/SPKT Resta Medan, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda P.3;

## Repub

4. Fotocopy Kutipan Putusan Daftar Pidana dengan Register Nomor : 13/Pid.C/2014/PN.Mdn, fotocopy dari fotocopy dan bermaterai cukup, diberi tanda P.4;
5. Fotocopy Petikan Putusan Pidana dengan Register Nomor : 594/PID.SUS/2014/PT.MDN, fotocopy dari fotocopy dan bermaterai cukup, diberi tanda P.5;

## Agung

## Indonesia

6. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda P.6;
7. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda P.7;
8. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda P.8;

9. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan

## Republik

- Bangunan Tahun 2013, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda P.9;
10. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda P.10;
11. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2010 Pemerintahan Kota Medan, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda P.11;

12. **Agung** Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2011  
Pemerintahan Kota

Medan, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda  
P.12;

13. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2012 Pemerintahan Kota

Medan, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda  
P.13;

14. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2013 Pemerintahan Kota

Medan, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda  
P.14;

15. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2014 Pemerintahan Kota

Medan, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda  
P.15;

hkamah

16.

Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2015 Pemerintahan Kota

Medan, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda  
P.16;

**Republik**  
**Agung**

Halaman 31 dari 52

Putusan Perdata Gugatan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn

**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)



ah

lik

*Disclaimer*

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

*Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)*

*Telp : 021-384 3348 (ext.318)*

*Halaman 31*

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia

17. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran Tahun 2016 Pemerintahan Kota Medan, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda P.17;

18 . Fotocopy Memori Peninjauan Kembali Badan Pertanahan Kota Medan, fotocopy dari fotocopy dan bermaterai cukup, diberi tanda P.18;

19 Fotocopy Surat Nikah Keman bin Marto Wiranu dengan seorang perempuan Nuriah, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda P.19;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan 4 (empat)

orang saksi ke depan persidangan, yaitu :

1. Saksi RUDOL HUTAURUK, sumpah / janji pada pokoknya dibawah

Republik

menerangkan :

– Bahwa saksi kenal dengan Penggugat saksi karena pernah mempertemukan Penggugat dengan saudara Morlen Habeahan

sehubungan jual-beli sebidang tanah, antara Poltak Gultom sebagai

pembeli, sedangkan Morlen Habeahan selaku penjual;

– Bahwa objek tanah yang dijual oleh Morlen Habeahan kepada Poltak Gultom terletak di Jalan Perkutut, Kelurahan Helvetia Tengah,

Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan yang luasnya sekitar 450 m<sup>2</sup>;

– Bahwa benar jual -beli sebidang tanah tersebut terjadi pada tahun 2002

Indonesia

dengan harga Rp. 82.000.000.00,- (delapan puluh dua juta rupiah);

- Bahwa sebelum jual-beli tanah tersebut, saksi dimintai tolong oleh Morlen

Habeahan melalui Pintaria Tampubolon untuk mencari pembeli tanah

miliknya tersebut;

- Bahwa setahu saksi tanah objek sengketa adalah milik Penggugat yang

diperolehnya dengan cara membeli dari Morlen Habeahan;

- Bahwa rumah saksi dengan letak tanah objek sengketa berjarak sekitar

–

hkamah

tersebut ;

Republik

Agung

400 meter dan saksi sudah + 40 tahun tinggal disitu serta sering melewati

tanah objek sengketa;

- Bahwa jual-beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Morlen

Habeahan dihadapan Notaris PPAT dan saksi pernah melihat

sertifikatnya pada waktu jual-beli itu masih atas nama Morlen Habeahan

dan kemudian dibalik nama menjadi atas nama Poltak Gultom;

- Bahwa benar sertifikat yang diperlihatkan dalam persidangan adalah

sertifikat tanah objek sengketa yang sempat saksi lihat sewaktu jual-beli

Agung

Halaman 32 dari 52

Putusan Perdata Gugatan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn

*Disclaimer*

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 32

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go  
.id

Indonesia

- Bahwa sewaktu jual-beli tanah tersebut, diatas tanah belum ada bangunan, akan tetapi beberapa tahun belakangan ini sejak tahun 2014 ada kandang ternak ayam, yang dibangun oleh Tergugat;
- Bahwa sewaktu belum ada kandang ternak ayam, warga sekitar sempat memanfaatkannya sebagai tempat bermain bola volly atau perlombaan lain pada Hari Ulang Tahun Kemerdekaan Republik Indonesia;
- Bahwa selama ini tidak ada sengketa atas bidang tanah tersebut dan baru belakangan ini timbul sengketa pemilikan atas tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi batas-batas tanah sengketa, yaitu :

Sebelah Utara berbatasan  
dengan : Tanah Simamora

Republik

Sebelah Selatan berbatasan  
dengan : Jalan  
Perkutut

Sebelah Timur berbatasan  
dengan : Tanah Orang Tua Penggugat

Sebelah Barat berbatasan  
dengan : Tanah  
Tobing;

- Bahwa setahu saksi orangtua Tergugat yaitu Alm. Elim Sihotang tidak pernah menguasai tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah pernah ada sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara atas tanah objek sengketa antara Tergugat dengan Kantor Pertanahan Kota Medan;

Indonesia

2. Saksi PINTARIA TAMPUBOLON, dibawah sumpah/ janji pada pokoknya

menerangkan :

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu letak tanah objek sengketa di Jalan Perkutut, Kelurahan Helvetia Tengah, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan;

- Bahwa tanah objek sengketa adalah tanah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara membeli dari Morlen Habeahan pada tahun 2002;
- Bahwa tanah objek sengketa terletak disamping tanah hak orangtua

Republik

**Agung** Tergugat, dan saksi tahu mengenai tanah tersebut karena sejak tahun

1980 saksi bertempat tinggal di Jalan Perkutut dan jarak rumah saksi dengan tanah objek sengketa sekitar 50 meter;

- Bahwa luas tanah objek sengketa sekitar 450 m<sup>2</sup> di Jalan Perkutut

Helvetia Medan dengan batas-batasnya, yaitu ;

Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Simamora

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Perkutut

Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Orang Tua Penggugat

Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Tobing;

- Bahwa saksi sering lewat dari jalan depan tanah objek sengketa dan

tanah tersebut dulunya merupakan tanah kosong yang sering dipakai

Halaman 33 dari 52PutusanPerdataGugatanNomor115/Pdt.G/2017/PNMdn

ah

lik

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 33

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia

warga untuk tempat bermain volly, tapi sekarang diatas tanah objek sengketa sudah ada bangunan kandang ternak ayam milik Tergugat yang dibangun sekitar 3 tahun lalu;

- Bahwa dulunya Morlen Habeahan pernah belanja di warung saksi yang mana dia menyatakan sebagai pemilik tanah objek sengketa dengan menunjukkan sertifikat hak milik dan benar sertifikat hak milik yang diperlihatkan itu adalah bukti surat P.1 yang diperlihatkan dalam persidangan ini;

- Bahwa setelah Morlen Habeahan memberitahukan tanahnya tersebut mau dijual, lalu saksi beritahukan kepada Bapak Rudol Hutauruk dan

Republik

kemudian Bapak Rudol Hutauruk mempertemukan Penggugat dengan Morlen Habeahan dan terjadilah jual-belinya pada tahun 2002;

- Bahwa pernah Penggugat berkeberatan atas dibangunnya kandang ayam diatas tanah objek sengketa dan melaporkannya kepada Kepolisian dan diproses dan telah ada putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan Tergugat menguasai tanah hak Penggugat tanpa izin dan dihukum;

Agung

Indonesi

3. Saksi SUMARNO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi selaku Ketua Kepling III yang mewilayahi letak tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi tahu letak tanah objek sengketa di Jalan Perkutut, Helvetia Tengah, Kota Medan dan masuk wilayah Lingkungan III;



- Bahwa setahu saksi tanah objek sengketa milik Penggugat dan telah dilakukan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional serta telah terbit Sertifikat Hak Milik atas tanah objek sengketa;

# hkamah

# Republik

- Bahwa saksi selaku Ketua Lingkungan III sejak tahun 1989 sampai dengan tahun 2015 dan sebelumnya tanah objek sengketa sering dipakai warga sekitar untuk tempat bermain volly pada Hari Ulang Tahun Kemerdekaan Republik Indonesia;
- Bahwa tanah objek sengketa posisinya disebelah barat tanah Tergugat dan luasnya tanah objek sengketa sekitar 450 m<sup>2</sup>;
- Bahwa saksi kenal dengan orangtua Tergugat yang bernama Elim Sihotang serta saksi kenal juga dengan Morlen Habeahan yang jual tanah pada Penggugat;

Agung

- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa, yaitu :

Halaman 34 dari 52PutusanPerdataGugatanNomor115/Pdt.G/2017/PNMdn

# ah

# lik

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 34

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go  
.id

Indonesia

Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Simamora

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Perkutut

Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Orang Tua Penggugat

Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Tobing;

- Bahwa sewaktu Penggugat melaporkan Tergugat s penguasaan

Tergugat terhadap tanah objek sengketa, maka atas laporan itu saksi juga sebagai saksi dalam perkaranya yang menerangkan Tergugat menguasai tanah milik Penggugat dan putusan Pengadilan Negeri Medan telah menghukum Tergugat karena menguasai tanah objek sengketa tanpa izin Penggugat;

## Republik

- Bahwa alasan Tergugat menguasai tanah objek sengketa karena sudah + 25 tahun tanah tersebut dalam keadaan kosong tidak ada yang ■ menguasainya;

- Bahwa setahu saksi, orangtua Tergugat tidak pernah mengklaim tanah objek sengketa sebagai miliknya;

- Bahwa tanah objek sengketa dikuasai Tergugat sejak 3 tahun lalu dengan membangun kandang ternak ayam diatas tanah objek sengketa;

- Bahwa setahu saksi asal usul tanah berasal dari jual beli oleh Keman

## Agung

Indonesi

kepada Paru Habeahan dan selanjutnya Morlen Habeahan memperoleh tanah tersebut dari warisan Paru Habeahan dan selanjutnya Morlen Habeahan menjual tanah objek sengketa kepada Poltak Gultom (Penggugat) yang mana orangtua dari saudara Keman adalah Marto



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.i  
d

Indonesia

- Bahwa sebidang tanah tersebut sekarang menjadi objek sengketa merupakan pembagian dari Keman selaku abang saksi;
- Bahwa orangtua saksi bernama Marto Wiranu yang mempunyai 5 (lima) orang anak, yaitu :
  1. Keman (laki-laki)
  2. Kemih (perempuan)
  3. Rubiah (perempuan)
  4. Legiran (laki-laki)
  5. Marsidi (laki-laki)
- Bahwa benar orangtua saksi memiliki tanah yang luas kemudian

Republik

sebagiannya dijual dan sebagian lagi dibagi-bagi pada anak-anaknya yang mana Keman mendapat bagian yang sekarang tanah objek sengketa;

- Bahwa yang lima bersaudara tersebut tidak keberatan atas pembagian tanah yang didapat Keman dan tidak ada yang keberatan atas dijualnya tanah tersebut kepada orang lain karena tanah tersebut merupakan bagian dari Keman;

- Bahwa benar tanah objek sengketa ini telah ada di atas sekarang

bangunan kandang ternak ayam dan tanaman ubi kayu milik Tergugat;

- Bahwa sebelumnya orangtua saksi membeli sebidang tanah termasuk tanah objek sengketa dari pak Parto;
- Bahwa orangtua saksi meninggal pada 1995 dan Keman meninggal pada tahun 2013;

Indonesia

- Bahwa saksi tahu tadinya tanah objek sengketa dijual Keman pada tahun 1975 sewaktu saksi menikah dan seluruh keluarga saksi tahu kalau tanah

objek sengketa      Keman pada      lain serta tidak ada  
dijual                   orang                   yang

# Mahkamah Agung keberatan;      Republik

- Bahwa istri Keman masih hidup tapi cukup tua berusia 99 tahun dan tidak bisa dibawa sebagai saksi karena kesehatannya tidak memungkinkan;
- Bahwa kemudian saksi ketahui tanah objek sengketa dijual kepada

Morlen  
Habeahan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya  
Tergugat

telah mengajukan surat bukti berupa:

1. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara  
Medan  
tertanggal 07 April 2015 No. 79/G/2014/PTUN.Mdn, sesuai aslinya  
dan

Agung

bermaterai cukup, diberi tanda T - 1;

Halaman 36 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2017/PNMdn

ah

lik

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 36

**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia

2. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan tertanggal 29 September 2015 No. 105/B/2015/PT.TUN.Mdn, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda T - 2;
3. Fotocopy Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 15K/TUN/2015 tertanggal 07 Maret 2016, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda T - 3;
4. Fotocopy Surat Keterangan Inkracht No. W1-TUN1/731/AT.02.07/IX/2016 tertanggal 16 September 2016, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda T - 4;
5. Fotocopy Surat Keterangan (tidak kenal dengan Morlen Habeahan)

Republik

tertanggal 06 September 2016, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda T - 5;

6. Fotocopy Surat Keterangan (tidak kenal dengan Morlen Habeahan) tertanggal 16 September 2016, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda T - 6;
7. Fotocopy Surat Keterangan (tidak kenal dengan Paru Habeahan) tertanggal 16 Desember 2017, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda T - 7;
8. Fotocopy Surat Keterangan (tidak kenal dengan Paru/ Morlen Habeahan) tertanggal 24 Januari 2017, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda T - 8;
9. Fotocopy Surat Keterangan (Paru / Morlem Habeahan tidak pernah berdomisili di Jalan Perkutut) Nomor 470/231/HT/III/2015 tertanggal 13 Maret 2015 yang diterbitkan atau dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan

Indonesia

Helvetia Tengah Kecamatan Medan Helvetia, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda T - 9;

hkamah

12.

Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 28 Agustus 2010, sesuai

Republik

10. Agung

Fotocopy Jawaban tertanggal 09 November 2014 yang diajukan Kantor

Pertanahan Kota Medan selaku Tergugat dalam perkara Tata Usaha Negara No. 79/G/2014/PTUN-MDN, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda T - 10;

11. Fotocopy Duplik tertanggal 23 Desember 2014 yang diajukan Kantor Pertanahan Kota Medan selaku Tergugat dalam perkara Tata Usaha Negara No. 79/G/2014/PTUN-MDN, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda T - 11;

asliya dan bermaterai cukup, diberi tanda T - 12;

Halaman 37 dari 52PutusanPerdataGugatanNomor115/Pdt.G/2017/PNMdn

ah

lik

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan sumber.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, dan penulisan karya ilmiah.
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UMA.

5/2/2019

172



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go.  
id

Indonesia

13. Fotocopy Akta Ganti Rugi No. 156/AKTA 1974 tertanggal 21 Mei 1974, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda T - 13;
14. Fotocopy Akta Ganti Rugi No. 424/AKTA/1974, fotocopy dari fotocopy dan bermaterai cukup, diberi tanda T - 14;
15. Fotocopy Surat Keterangan No. 396/SK/HA/X/85 tertanggal 17 Nopember 1985 yang dikeluarkan atau diterbitkan Kepala Kelurahan Helvetia (sekarang Helvetia tengah), fotocopy dari fotocopy dan bermaterai cukup, diberi tanda T - 15;
16. Fotocopy Daftar Bukti Surat tertanggal 20 Januari 2015, sesuai aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda T - 16;

Republik

17. Fotocopy Akta Ganti Rugi No. 395/AKTA 1974 tertanggal 02 Desember 1974, fotocopy dari fotocopy dan bermaterai cukup, diberi tanda T - 17;
18. Fotocopy Akta Ganti Rugi No. 164/AKTA/1974 tertanggal 29 Mei 1974, fotocopy dari fotocopy dan bermaterai cukup, diberi tanda T - 18;
19. Fotocopy Surat Penggantian Kerugian tertanggal 24 Juli 1976, fotocopy dari fotocopy dan bermaterai cukup, diberi tanda T - 19;
20. Fotocopy Surat Keterangan No. 148/SKT/V/1990 tertanggal 24 Mei 1990, fotocopy dari fotocopy dan bermaterai cukup, diberi tanda T - 20;

Agung

Indonesi

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat mengajukan 2 (dua) orang saksi  
ke depan persidangan,  
yaitu :

1. Saksi MUHAMMAD RUSLI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat tapi tidak kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi sejak tahun 1975 sudah bertempat tinggal di Kelurahan Helvetia Tengah, Kota Medan yang jaraknya sekitar 2 km dari tanah objek sengketa dan saksi beberapa kali disuruh orangtua Tergugat untuk memabat rumput diatas tanah objek sengketa yaitu sejak tahun 1985 sampai dengan meninggalnya orangtua Tergugat;
- Bahwa karena saksi yang memabat rumput diatas tanah objek sengketa, maka pengetahuan saksi pemilik tanah tersebut adalah orangtua Tergugat;
- Bahwa tadinya diatas tanah objek sengketa ditanami ubi, jagung, dan cabe oleh orangtua Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu lebar dan batas-batas tanah objek sengketa secara pasti;

## 2. Saksi FHERRY BONANZA NAINGGOLAN, dibawah sumpah / janji pada

Agung

pokoknya  
menerangkan:

# Republik

Halaman 38 dari 52PutusanPerdataGugatanNomor115/Pdt.G/2017/PNMdn

# ah

# lik

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 38

**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia

- Bahwa saksi tahu ada sengketa pemilikan tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa tanah yang disengketakan lokasinya di Jalan Perkutut, Kelurahan Helvetia Tengah Kota Medan;
- Bahwa saksi tidak tahu persis luas dan batas-batas tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi selaku Ketua Kepemudaan setempat pernah beberapa kali meminta izin untuk pakai tanah objek sengketa dari orangtua Tergugat untuk tempat lomba volly pada Hari Ulang Tahun Kemerdekaan Republik Indonesia;

Republik

- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat hak atas tanah objek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah objek sengketa adalah tanah milik Tergugat;
- Bahwa beberapa tahun belakangan ini diatas tanah objek sengketa ada bangunan kandang ayam milik Tergugat;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan letak tanah objek sengketa sekitar 100 meter;

Indonesia

Menimbang, bahwa pada hari Selasa tanggal 25 Juli 2017, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat yang dihadiri Kuasa Hukum kedua belah pihak yang mana dari hasil Pemeriksaan Setempat diperoleh fakta bahwa tanah objek sengketa dikuasai oleh Tergugat Kompensi dengan membangun kandang ternak ayam dan menanami sebagian tanah objek sengketa dengan tanaman ubi kayu, serta luas dan batas-batasnya dibenarkankan kedua belah pihak berperkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak

berperkara telah

mengajukan **Agung** kesimpulannya masing-masing tertanggal 13 September 2017

yang untuk singkatnya dianggap termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan, maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Sidang perkara a quo sepanjang ada relevansinya dengan pertimbangan putusan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak berperkara menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

**Agung**

DALAM KOMPENSI:

████████████████████

Halaman 39 dari 52PutusanPerdataGugatanNomor115/Pdt.G/2017/PNMdn

# ah

# lik

*Disclaimer*

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 39

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya tertanggal 24 Mei 2017 selain mengajukan jawaban atas pokok perkara juga mengajukan eksepsi,

## Repub

yaitu:

1. Eksepsi Gugatan Penggugat tidak beralasan atau melawan hukum;

Alasan Tergugat pada pokoknya apa yang menjadi dasar alas hak Penggugat untuk menyatakan tanah objek sengketa sebagai miliknya didasarkan pada Sertifikat Hak Milik nomor 821/Kelurahan Helvetia tanggal

21 Juli 1999 atas nama Morlen Habeahan dan Akta Jual Beli No. 50/2002

tanggal 03 Mei 2002 antara Poltak Gultom (Penggugat) dengan Morlen

## Agung

## Indonesia

Habeahan yang dilakukan dihadapan Notaris Andreas Ngikut Meliala, di

Medan padahal Sertifikat Hak Milik Nomor 821 tersebut telah dinyatakan batal berdasarkan putusan MARI Nomor : 15 K/TUN/2016 tanggal 07 Maret

2016, dan karena Sertifikat Hak Milik No. 821 tersebut telah dibatalkan, maka Penggugat tidak mempunyai dasar alas hak untuk menggugat tanah

objek sengketa sebagai miliknya, sehingga gugatan Penggugat tidak beralasan dan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya telah menanggapi eksepsi tersebut dengan menyatakan bahwa Tergugat telah keliru atas alasan

## Republik

eksepsinya, karena menurut Penggugat bukan Sertifikat Hak Milik sebagai satu-satunya bukti alas hak atas tanah serta memohon supaya Majelis Hakim menolak eksepsi Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mencermati alasan eksepsi yang diajukan Tergugat ternyata alasan eksepsi diajukan telah memasuki pokok perkara yang mana hal substansi perkara itu tidak dapat dijadikan sebagai

ditolak; **Agung**  
**g**

**Indonesia**

2. Eksepsi pihak dalam gugatan tidak lengkap;

Alasan Tergugat pada pokoknya karena tanah objek sengketa dibeli  
Penggugat dari Morlen Habeahan sebagaimana Akta Jual Beli dan  
Sertifikat

Hak Milik No. 821 tanggal 21 Juli 1999 atas nama Morlen Habeahan yang  
telah dibalik nama menjadi atas nama Poltak Gultom, maka menurut  
Tergugat harusnya dalam gugatan Penggugat ikut menggugat Morlen

Habeahan sebagai pihak dalam perkara a quo dan karena tidak

menggugatnya, maka menurut Tergugat,  
gugatan

Penggugat menjadi

kurang pihak;

**Republik**

**Agung**

Halaman 40 dari 52

Putusan Perdata Gugatan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn

**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)



ah

lik

*Disclaimer*

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

*Email* : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

*Telp* : 021-384 3348 (ext.318)

*Halaman 40*

**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go  
.id

Indonesia

Menimbang, bahwa Penggugat telah menanggapi alasan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat pada intinya bahwa menurut Penggugat dalil-dalil eksepsi Tergugat tidak berdasarkan hukum sehingga haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan alasan eksepsi tersebut, maka Majelis Hakim setelah mempelajari gugatan Penggugat berkesimpulan dengan tidak ikut menggugat saudara Morlen Habeahan hal itu tidak akan merugikan pihak Penggugat, karena perbuatan saudara Morlen Habeahan yang menjual tanah haknya kepada Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik dan Akta Jual Beli sebagaimana dalam dalam dalil surat gugatan Penggugat hal itu tidak dapat dikatakan telah merugikan Penggugat, lagi pula untuk menggugat

Republik

atau tidak menggugat seseorang dipersidangan merupakan hak dari seseorang selaku Penggugat sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut, maka eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan kurang pihak adalah tidak beralasan hukum sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas eksepsi Tergugat ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok  
Perkara :

████████████████████  
Agung

Indonesia

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok perkara adalah antara Penggugat dengan Tergugat sama-sama menyatakan tanah objek sengketa tersebut diatas adalah tanah miliknya yang mana menurut Penggugat tanah tersebut diperolehnya dengan cara membeli dari Morlen Habeahan berdasarkan Akta Jual Beli nomor 15/2002, tanggal 03 Mei 2002 yang dibuat dihadapan

Notaris Andreas Ngikut Meliala seluas 454 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Perhutut,  
Kelurahan Helvetia Tengah, Kota Medan, sedangkan Tergugat menyangkal dalil

# hkamah

# Republik

gugatan Penggugat dengan menyatakan tanah objek sengketa adalah miliknya selaku ahli waris dari orangtuanya, karena orangtuanya bernama Elim Srg. Sihotang dan Rosdiana Nainggolan sejak tahun 1976 telah menguasai tanah

objek sengketa yang mana orangtuanya telah mendapatkannya dengan cara

membelinya dari pemilik sebelumnya dan lagipula Sertifikat Hak Milik No 821/Kelurahan Helvetia Tengah atas nama Morlen Habeahan tanggal 21 Juli 1999 dengan Surat Ukur nomor 41/Helvetia Tengah/1999, tanggal 30 Maret 1999 telah dinyatakan batal atau tidak sah dengan putusan MARI No. 15 K/TUN/2016 tanggal 07 Maret 2016 jo putusan Pengadilan Tata Usaha Negara

Agung

Medan Nomor 79/G.TUN/2014/PTUN-Mdn, tanggal 07 April 2015 maka dalam

Halaman 41 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2017/PN Mdn

# ah

# lik

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 41

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia

perspektif ketentuan pasal 19 ayat (2) UU RI No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok -Pokok Agraris, peralihan hak atau jual beli atas objek perkara yang dilakukan Morlen Habeahan kepada Penggugat tanpa tanda bukti hak atas objek perkara;

Menimbang, bahwa karena dalil gugatan dibantah kebenarannya oleh Tergugat, maka kepada Penggugat telah dibebani membuktikan kebenaran dari dalil gugatannya yang mana dalam hal ini Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti diberi tanda P.1 sampai dengan P.19 sesuai aslinya, kecuali bukti P.4, P.5 dan P.18 berupa fotocopy dari fotocopy serta semua surat bukti tersebut telah bermaterai cukup dan telah mengajukan 4 (empat) orang saksi

Republik

yaitu : 1. Saksi Rudol Hutauruk, 2. Saksi Pintaria Tampubolon, 3. Saksi Sumarno dan 4. Saksi Marsidi, yang masing-masing saksi telah memberikan keterangannya dengan dibawah sumpah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk meneguhkan dalil bantahannya telah mengajukan surat-surat bukti diberi tanda T.1 sampai dengan T.20 sesuai aslinya, kecuali bukti T.14, T.15, T.17 sampai dengan T.20 hanya berupa fotocopy dari fotocopy dan semua surat-surat bukti tersebut telah bermaterai cukup serta mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu: 1. Saksi Muhammad Rusli

Indonesi

dan 2. Saksi Fherry Bonanza Nainggolan, yang masing-masing saksi telah memberikan keterangan dengan dibawah sumpah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada hari Selasa tanggal 25 Juli 2017 telah dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim dengan dihadiri kedua belah pihak berperkara dengan kesimpulan Penggugat dengan Tergugat sama-sama mengakui letak, luas dan batas-batas atas tanah objek sengketa dan ada bangunan ternak ayam diatasnya milik Tergugat;

hkamah pernah melaporkan Tergugat tanpa izin menguasai tanah milik Penggugat

(i.c.

Republik

dengan Agung Tergugat berkaitan dengan posita dan petitum gugatan,  
maka yang

harus dipertimbangkan siapakah pemilik tanah objek sengketa dengan  
berdasarkan atas alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak berperkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.3 (Surat Tanda Terima  
Laporan Polisi), bukti P.4 (Kutipan Putusan Daftar Pidana dengan Register  
Nomor : 13/Pid.C/2014/PN.Mdn), dan bukti P.5 (Petikan Putusan Pidana

dengan Register Nomor :  
594/PID.SUS/2014/PT.MDN)

dan atas keterangan

saksi dari pihak Penggugat diperoleh fakta-fakta hukum bahwa Penggugat

Kepolisian dan telah mendapat putusan pengadilan yang berkekuatan

hukum



ah

lik

*Disclaimer*

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

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan sumber.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, dan penulisan karya ilmiah.
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UMA.



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go  
.id

Indonesia

tetap dengan amar putusan bahwa terdakwa Rudi Leo Patra Sihombing (i.c. Tergugat) telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Menguasai tanah tanpa hak dan atau tanpa izin dari yang berkuasa atau dari wakilnya yang sah atas tanah tersebut yang mana Putusan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dan telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.6 sampai dengan P.17 yaitu berupa surat-surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) untuk tahun 2010 sampai dengan 2016, yang mana atas sebidang tanah seluas 454 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan

Republik

Perkutut, Kelurahan Helvetia Tengah, Kota Medan (i.c. tanah objek sengketa) atas nama Poltak Gultom (Penggugat) telah dibayar Pajak Bumi dan Bangunan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap surat bukti P.1 yaitu berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 821/ Helvetia Tengah, tanggal 21 Juli 1999 atas nama Poltak Gultom, yang mana bukti P.1 tersebut berdasarkan putusan MARI nomor : 15K/TUN/2016, tanggal 07 Maret 2016 (bukti T.3) dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan nomor : 79/G.TUN/2014/PTUN.Mdn, tanggal 07 April

Indonesi

2015 bahwa Sertifikat Hak Milik nomor : 821/Helvetia Tengah, tanggal 21 Juli 1999, Surat Ukur nomor : 41/Helvetia Tengah/1999, tanggal 30 Maret 1999, luas 454 m<sup>2</sup> atas nama Morlen Habeahan yang kemudian telah beralih atas nama Poltak Gultom telah dinyatakan batal oleh Mahkamah Agung dan mewajibkan Tergugat (i.c. Badan Pertanahan Nasional Kota Medan) untuk mencabut Sertifikat Hak Milik nomor : 821/Kelurahan Helvetia Tengah tanggal 21 Juli 1999, Surat Ukur nomor : 41/ Helvetia Tengah/ 1999, tanggal 30 Maret 1999,

luas 454 m<sup>2</sup> atas nama Morlen Habeahan yang telah beralih atas nama Poltak

Republik

Gultom, **Agung** putusan MARI tersebut telah diajukan Peninjauan Kembali oleh BPN (P.18) dan belum mendapat putusan hingga sekarang;

Menimbang, bahwa meskipun dalam putusan MARI nomor: 15K/TUN/2016. Tanggal 07 Maret 2016 dan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan nomor : 79/G.TUN/2014/PTUN.Mdn, tanggal 07 April 2015 menyatakan batal Sertifikat Hak Milik nomor: 821/Kelurahan Helvetia Tengah, tanggal 21 Juli 1999, Surat Ukur nomor : 41/Helvetia Tengah/1999, tanggal 30 Maret 1999, luas 454 m<sup>2</sup> atas nama Morlen Habeahan yang telah beralih atas

**hkamah** nama Poltak Gultom, akan tetapi menurut pendapat Majelis Hakim, putusan

MARI yang menyatakan batal Sertifikat No. 821 tersebut tidak secara apriori

menyatakan bahwa bukti kepemilikan tanah objek sengketa hanya Sertifikat Hak



ah

lik

*Disclaimer*

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

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan sumber.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, dan penulisan karya ilmiah.
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UMA.



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go  
.id

Indonesia

Milik (P.1) tersebut, tetapi masih dapat dibuktikan dengan alat bukti yang lain, yang mana dalam perkara a quo Penggugat telah mengajukan 4 (empat) orang saksi dan mengajukan surat bukti diberi tanda P.2 sampai dengan P.19;

Menimbang, bahwa para saksi dari pihak Penggugat masing-masing menerangkan dalam persidangan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara membeli dari Morlen Habeahan pada tahun 2002, keterangan saksi tersebut telah sesuai pula dengan bukti P.2 berupa Akta Jual Beli nomor : 50/2002, tanggal 03 Mei 2002 yang dibuat oleh Andreas Ngikut Meliala, Notaris dari PPAT di Medan, yang menyatakan pada hari Jumat tanggal 03 Mei 2002 telah terjadi jual beli tanah hak milik

Republik

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur, tanggal 30 Maret 1999 nomor : 41/Helvetia Tengah seluas 454 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan bantahan Tergugat yang mendasarkan surat bukti T.1 sampai dengan T.20 yang diajukan Tergugat sebagaimana berikut ini;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan surat bukti diberi tanda T.1 sampai dengan T.20 yang mana T.14, T.15, T.17 sampai dengan T.20

Agung

Indonesia

hanya berupa fotocopy dari fotocopy sedangkan selebihnya sesuai aslinya dan bermaterai cukup;

Menimbang, bahwa karena T.14, T.15, T.17 sampai dengan T.20 hanya berupa fotocopy dari fotocopy tanpa memperlihatkan surat aslinya, maka surat bukti tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti T.1 sampai dengan T.4 hanya untuk membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik nomor : 821/Kelurahan Helvetia Tengah tanggal 21 Juli 1999 dan Surat Ukur nomor ; 41/Kelurahan Helvetia Tengah, tanggal 30 Maret 1999 telah dinyatakan batal oleh Mahkamah Agung

# Republik

RI dan mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan mencabut Sertifikat Hak Milik nomor : 821 dan Surat Ukur tersebut yang mana putusan MARI (T.3) tersebut telah berkekuatan hukum tetap (T.4);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mempelajari bukti T.3

(putusan MARI) yang menyatakan batal Sertifikat Hak Milik Nomor : 821, Surat Ukur Nomor : 41/Helvetia Tengah/1999 tanggal 30 Maret 1999 atas pertimbangan karena tata cara peralihan objek sengketa tidak sesuai dengan peraturan-peraturan undang -undang yang berlaku karena tidak didukung oleh penyampaian data fisik maupun data yuridis yang memadai;

# Agung

Halaman 44 dari 52

Putusan Perdata Gugatan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn

# ah

# lik

*Disclaimer*

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 44

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut ternyata yang menjadi pertimbangan MARI untuk menyatakan batal Sertifikat Hak Milik dan Surat Ukur

dimaksud berkaitan dengan prosedur/mechanisme yang harus dilakukan Kantor

BPN sebelum penerbitan sertifikat atas tanah tersebut tapi hal itu belum

dilakukannya oleh karena itu menurut pendapat Majelis Hakim amar putusan

MARI No. 15K/TUN/2016, tanggal 07 Maret 2016 tidak mencakup untuk

membatalkan Akta Jual Beli nomor : 50/2002, tanggal 03 Mei 2002 atas nama

Poltak Gultom (bukti P.2), sehingga Akta Jual Beli tersebut masih tetap dapat

dipakai untuk membuktikan perbuatan hukum jual beli antara Penggugat

dengan Morlen Habeahan, sebaliknya meskipun Sertifikat Hak Milik No. 821 dan

Republik

hkamah

Surat Ukur No. 41 tersebut telah dinyatakan batal, hal itu menurut pendapat

Majelis Hakim tidak secara apriori membuktikan tanah objek sengketa adalah

milik Rudi Leo Patra Sihotang (Tergugat);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim setelah meneliti surat bukti T.6 sampai dengan T.13 dan T.16 Majelis Hakim berpendapat bahwa semua surat bukti tersebut tidak untuk membuktikan Tergugat maupun orangtuanya bernama Elim Srg. Sihotang sebagai pemilik tanah objek sengketa,

pun dari keterangan saksi Muhammad Rusli dan Fherry Bonanza Nainggolan

yang dalam keterangannya tahu tanah objek sengketa milik Tergugat hanya

karena saksi Muhammad Rusli pernah disuruh orangtua Tergugat untuk

Indonesi



membabat rumput diatas tanah objek sengketa dan saksi Fherry Bonanza

Nainggolan menerangkan dia selalu meminta izin dari orangtua Tergugat untuk

memakai lahan tanah objek sengketa pada perlombaan volly di Hari Ulang

Tahun Kemerdekaan Republik Indonesia, keterangan para saksi yang demikian

itu tidak untuk membuktikan bahwa tanah objek sengketa milik Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Tergugat tidak

**hkamah** objek sengketa awalnya milik orangtua bernama Marto Wiranu yang telah

dijual

**Republik**

mampu **Agung** untuk membantah dalil Penggugat, sebaliknya Penggugat telah dapat

membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan tanah objek sengketa miliknya

berdasarkan surat bukti P.2 yaitu Akta Jual Beli nomor : 50/2002 tanggal 03 Mei

2002 atas nama Poltak Gultom dan atas keterangan saksi Rudol Hutauruk, saksi Pintaria Tampubolon, saksi Sumarno dan saksi Marsidi yang masing-

masing saksi menerangkan tanah objek sengketa adalah milik Penggugat yang

mana mereka tahu karena selama ini orangtua Tergugat tidak pernah

menguasai tanah objek sengketa dan saksi Marsidi yang menerangkan tanah

kemudian saksi ketahui tanah tersebut dibeli Penggugat dari Morlen

Habeahan;



ah

lik

Disclaimer

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

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

5/2/2019

201

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan sumber.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, dan penulisan karya ilmiah.
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UMA.



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go  
.id

Indonesia

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Medan nomor : 13/Pid.C/2014/PN.Mdn, tanggal 18 September 2014 dan putusan Pengadilan Tinggi Medan nomor : 594/Pid.Sus/2014/PT.Mdn tanggal 08 Desember 2014 yang amarnya berbunyi : Menyatakan terdakwa Rudi Leo Patra Sihotang telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana : Menguasai tanah tanpa hak dan atau tanpa izin dari yang berkuasa atau dari wakilnya yang sah atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tinggi tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti Penggugat sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan diatas telah terbukti bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah secara hukum atas bidang tanah perkara, sehingga petitum point ke 2 tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan petitum point ke 3 yang menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan diatas, Majelis Hakim telah menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah tanah hak milik Penggugat, sedangkan Tergugat mengakui tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat dan tidak ada izin dari Penggugat yang memberikan hak kepada Tergugat untuk menguasai bidang tanah tersebut. Hal mana telah sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 13/Pid.C/2014/PN.Mdn tanggal 18 September 2014 yang amarnya menyatakan bahwa terdakwa Rudi Leo Patra Sihotang tersebut telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Menguasai tanah tanpa hak dan atau tanpa izin dari

Republik

Indonesi

hkamah sengketa yang mana jika Tergugat tidak mendapat izin dari Penggugat maka

Republik

kemudian Agung putusan tersebut dalam tingkat banding telah dikuatkan berdasarkan

putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor : 594/Pid.Sus/2014/PT.Mdn tanggal 08 Desember 2014 (bukti P.5) serta putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas perbuatan Tergugat yang menguasai tanah objek sengketa tanpa seizin Penggugat selaku yang berhak atas tanah tersebut jelas merupakan perbuatan Tergugat yang

demikian itu telah melanggar hak Penggugat selaku pemilik tanah objek

membangun kandang ternak ayam dan menanam tumbuhan apapun

diatas



ah

lik

*Disclaimer*

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

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan sumber.
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, dan penulisan karya ilmiah.
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UMA.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia

tanah objek sengketa, oleh karenanya perbuatan Tergugat yang menguasai

tanah objek sengketa dan menanaminya dengan tumbuhan apapun adalah

merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian dalil

gugatan Penggugat telah terbukti dan beralasan hukum dan petitum ke 3

tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 4 dipertimbangkan sebagai

berikut;

Menimbang, bahwa karena Penggugat selaku pemilik tanah objek

sengketa sedangkan Tergugat menguasai tanah tersebut tanpa seizin dari

Penggugat sehingga Tergugat dalam pertimbangan diatas telah dinyatakan

Republik

melakukan perbuatan melawan hukum atas penguasaan tanah objek sengketa

yang dilakukan Tergugat, oleh karena itu tuntutan Penggugat supaya Tergugat

meninggalkan / mengosongkan serta mengembalikan tanah objek sengketa

untuk dikuasai dan diusahai sepenuhnya oleh Penggugat telah beralasan

hukum sehingga petitum ke 4 dari gugatan Penggugat karena telah beralasan

hukum maka dapat dikabulkan dengan menghukum Tergugat untuk

mengosongkan / meninggalkan serta mengembalikan tanah objek sengketa

untuk dikuasai dan diusahai oleh Penggugat;

Indonesia

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 5 supaya Tergugat membayar

uang paksa (dwaang soon) sebesar Rp.1.000.000.00 (satu juta rupiah) perhari

kepada Penggugat dipertimbangkan berikut ini ;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan diatas telah dinyatakan tanah objek sengketa dikuasai oleh Tergugat dan penguasaan mana dilakukan

Tergugat tanpa seizin dari Penggugat sehingga perbuatan Tergugat yang

menguasai tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi, pengakuan

Republik

Tergugat **Agung** dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat atas tanah objek

sengketa bahwa benar tanah objek sengketa dikuasai oleh Tergugat tanpa

seizin Penggugat dengan cara membangun kandang ternak ayam dan menanaminya dengan tanaman ubi sehingga Tergugat dinyatakan melakukan

perbuatan melawan hukum maka atas dasar itu telah cukup beralasan hukum

untuk menghukum Tergugat dan pihak lain yang mendapat hak dari padanya

untuk meninggalkan / mengosongkan serta menyerahkan tanah objek sengketa

dengan luas + 454 m<sup>2</sup> (empat ratus lima puluh empat meter persegi) untuk

**hkamah** dikuasai dan – diusahai sepenuhnya oleh Penggugat, dan apabila Tergugat

Konpensi tidak memenuhi isi putusan ini setelah putusan berkekuatan hukum

tetap, maka Tergugat Konpensi dihukum membayar uang paksa (dwaang soon)

Halaman 47 dari 52

Putusan Perdata Gugatan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn

ah

lik

Disclaimer

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 47

sebesar Rp.300.000.00,- (tiga ratus ribu rupiah) perhari yang harus dibayar pada Penggugat Kompensi;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti rugi pada petitum ke 6

Repub

dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyebutkan bahwa perbuatan Tergugat yang menguasai tanah tersebut sehingga Penggugat tidak dapat menikmati tanah objek sengketa, telah menyebabkan kerugian pada Penggugat, yang mana menurut Penggugat tanah tersebut dikuasai Tergugat sejak tahun 2014 dengan perkiraan uang sewa Rp.50.000.000.00,- (lima puluh juta rupiah) pertahun x 3 tahun =

Agung

Indonesia

Rp.150.000.000.00,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp.100.000.000.00,- (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat membuat perincian yang demikian itu, akan tetapi dalam persidangan Penggugat tidak menyertakan/ mengajukan sesuatu alat bukti yang dapat dijadikan Majelis Hakim sebagai dasar pertimbangan timbulnya kerugian hingga sejumlah Rp. 250.000.000.00,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) oleh karena itu petitum ke 6 oleh dinyatakan tidak terbukti sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke 7 supaya menyatakan putusan

Republik

dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dipertimbangkan berikut ini;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 06 tahun 1975, tanggal 1 Desember 1975 dan SEMA No. 03 tahun 1971 tanggal 17 Mei 1971, ternyata dalam perkara a quo belum memenuhi syarat-syarat yang dimaksudkan dalam SEMA tersebut sehingga

Indonesia

e 7 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 8 supaya menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah dikabulkan untuk sebagian, maka gugatan pada petitum ke 8 telah cukup beralasan hukum untuk menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah yang tersebut dalam amar putusan ini;

DALAM  
REKONPENSI :

████████████████████

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsensi sebagaimana tersebut di atas;

Republik

Agung

Halaman 48 dari 52

Putusan Perdata Gugatan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn

**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)



ah

lik

*Disclaimer*

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

*Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)*

*Telp : 021-384 3348 (ext.318)*

*Halaman 48*

**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go  
.id

Indonesia

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi dalam gugatan rekonpensi mendalilkan karena Penggugat Rekonpensi selaku ahli waris dari Almarhum Elim Srg. Sihotang dan Almarhumah Rosdiana Nainggolan supaya dinyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi yang berhak atas tanah objek sengketa dan peralihan hak atas objek sengketa sebagaimana termaktub didalam Akta Jual Beli Nomor : 50/2002 tanggal 03 Mei 2002 dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum, serta tindakan Tergugat Rekonpensi yang menyatakan Penggugat Rekonpensi menguasai tanah objek sengketa tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonpensi telah ditanggapi

Republik

Tergugat Rekonpensi dalam Replik tanggal 07 Juni 2017 pada intinya menolak gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya putusan ini hal-hal yang telah diuraikan dan dipertimbangkan dalam gugatan Konpensi dianggap terulang kembali dalam mempertimbangkan gugatan Rekonpensi ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mempelajari gugatan Rekonpensi ternyata Penggugat Rekonpensi mengajukan gugatan rekonpensi pada jawaban pertama dan hal-hal yang digugat masih berhubungan dengan gugatan konpensi sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 132 b HIR/ 158 RBg, perihal pengajuan gugatan rekonpensi tersebut dapat dibenarkan dan diselesaikan dalam satu putusan;

Indonesi

Menimbang, bahwa pada gugatan konpensi telah dipertimbangkan dan dinyatakan oleh Majelis Hakim bahwa Penggugat Konpensi adalah pemilik yang sah secara hukum atas tanah objek sengketa, sehingga perbuatan Tergugat

Konpensi/Penggugat Rekonpensi yang menguasai tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;

Republik

**Agung** Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonpensi pada petitum ke 2

yaitu : Menyatakan Penggugat adalah anak kandung atau ahli waris dari Almarhum Elim Srg. Sihotang dan Almarhumah Rosdiana Nainggolan dipertimbangkan berikut ini;

Menimbang, bahwa meskipun benar atau terbukti bahwa Penggugat selaku anak dari Almarhum Elim Srg. Sihotang dan Almarhumah Rosdiana Nainggolan akan tetapi menurut hemat Majelis Hakim hal itu tidak perlu dimuat dalam amar putusan dalam rekonpensi tersebut;

hkamah

Menimbang,  
bahwa

karena  
Penggugat

Rekonpensi tidak sebagai

rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi menjadi tidak terbukti dan tidak beralasan hukum sehingga petitum ke 1 sampai dengan petitum ke 8 haruslah ditolak seluruhnya;

Repub

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI :

Menimbang, bahwa karena gugatan Konpensi dikabulkan untuk sebagian sedangkan gugatan Rekonpensi ditolak untuk seluruhnya, maka kepada Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah yang tersebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPERdata, Undang-Undang No. 5 tahun

Agung 1960, Pasal 132 b. HIR/ 158 RBg dan ketentuan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM KONPENSASI

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Tergugat Konpensi untuk - seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

Mengabulkan gugatan Penggugat Konpensi untuk

1. sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat Konpensi adalah pemilik sah secara hukum atas tanah objek sengketa yang terletak di Jalan Perkutut, Kelurahan Republik Helvetia Tengah, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan dengan luas + 454 m<sup>2</sup> sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 50, tanggal 03 Mei 2002 atas nama Poltak Gultom, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Simamora + 17 meter

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jalan Perkutut + 17 meter

Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Orang Tua Tergugat + 22,8

**Agung** meter

Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Tobing + 22,6 meter;

3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Kompensi yang menguasai tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat Kompensi dan pihak lain yang mendapat hak dari padanya untuk meninggalkan / mengosongkan serta mengembalikan tanah objek sengketa kepada Penggugat Kompensi untuk dikuasai dan diusahai oleh Penggugat Kompensi;
5. Menghukum Tergugat Kompensi untuk membayar paksa (dwaang soon) sebesar Rp.300.000.00,- (tiga ratus ribu rupiah) perhari kepada

hkamah

**Republik**

Halaman 50 dari 52

Putusan Perdata Gugatan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn

**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Disclaimer

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

Agung

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 50

ah

lik

## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia

Penggugat Kompensi apabila Tergugat Kompensi lalai mematuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

6. Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk selain dan selebihnya;

## Agung

DALAM REKONPENSİ :

- Menolak gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga sekarang berjumlah Rp.1.780.000.00,- (sejuta MH., sebagai Hakim Ketua Republik Majelis didampingi, GOSEN BUTAR-BUTAR, tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan pada hari Rabu, tanggal 25 Oktober 2017 oleh kami DESON TOGATOROP, SH., MH., sebagai Hakim Ketua Majelis, GOSEN BUTAR-BUTAR, SH., M.Hum., dan ROSMINA, SH. MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 245/Pdt.G/2017/PN.Mdn tanggal 27 Februari 2017 putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum

Agung pada hari Rabu, tanggal 01 November 2017 oleh DESON TOGATOROP, SH.,

SH., M.Hum., dan ROSMINA, SH. MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan dibantu oleh FAJIDAH RAHMAWATI, SH. MH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, yang dihadiri oleh Kuasa hukum Penggugat tanpa hadirnya Tergugat/Kuasa Hukumnya;

Hakim Ketua,

Hakim-Hakim

Mahkamah

Republik

GOSEN BUTAR-BUTAR,  
SH.,M.Hum.,

ROSMINA, SH. MH.,

DESON TOGATOROP,  
SH.MH.

Panitera  
Pengganti,

FAJIDAH RAHMAWATI, SH. MH.,

Agung

Halaman 51 dari 52

Putusan Perdata Gugatan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Mdn

ah

lik

**Disclaimer**

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

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 51

kam

Repub

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia

Perincian Biaya Perkara :

– Biaya Pendaftaran ..... Rp. 30.000,-

Agung

– Biaya Proses ..... Rp. 75.000,-

– Ongkos Panggil ..... Rp.1.275.000,-

– Pemeriksaan Setempat ..... Rp. 500.000,-

– Sumpah ..... Rp. 20.000,-

– Materai ..... Rp. 6.000,-

– Redaksi ..... Rp. 5.000,- +

Jumlah ..... Rp.1.911.000,-





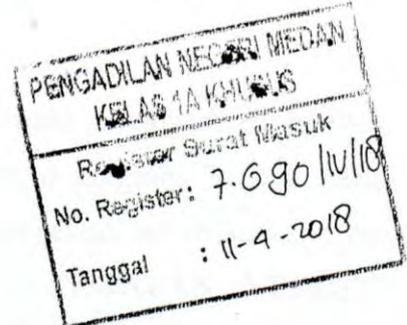
# UNIVERSITAS MEDAN AREA

## FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam/Jln.Gedung PBSI SUMUT No. 1 Telp. 061-7366878, 7366781 Medan 20223,  
Kampus II : Jln Sei Serayu No. 70A/Selvia Budi No. 79B Medan Telp. 061-8225602 Medan20112,  
Fax : 061 736 8012 Email : [univ.medanarea@uma.ac.id](mailto:univ.medanarea@uma.ac.id) Website : [www.uma.ac.id](http://www.uma.ac.id)

Nomor : 404 /FH/01.10/IV/2018  
Lampiran :  
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset

09 April 2018



Kepada Yth :  
Ketua Pengadilan Negeri Medan  
di-  
Medan

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

Nama : Jefri Siregar  
N P M : 148400132  
Fakultas : Hukum  
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset di Pengadilan Negeri Medan, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Menguasai Hak Milik Atas Tanah Yang Bukan Miliknya (Studi Putusan No. 115 /Pdt.G/2017/PN.Mdn)*".

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

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

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

An. Dekan  
Wakil Dekan Bidang Akademik  
  
Anggreni Atmei Lubis, SH, M.Hum



## PENGADILAN NEGERI MEDAN KELAS I-A KHUSUS

Jalan Pengadilan No. 8-10 Medan 20112

Telp/Fax : (061) 4515847, Website : <http://pn-medankota.go.id>

Email : [info@pn-medankota.go.id](mailto:info@pn-medankota.go.id), Email delegasi : [delegasi.pnmdn@gmail.com](mailto:delegasi.pnmdn@gmail.com)

# SURAT KETERANGAN

Nomor: W2-U1 / 8672 / HK.00 / IV / 2018

Sehubungan dengan surat Saudara tanggal 09 April 2018, perihal : sebagaimana tersebut pada pokok surat. Dari Dekan Bidang Akedemik Fakultas Hukum program Sarjana pada Universitas Medan Area, bersama ini kami memberi Keterangan telah selesai melaksanakan riset dan pengambilan data dengan Judul penyusunan Skripsi : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERBUATAN MENGUSAI HAK MILIK ATAS TANAH YANG BUKAN MILIKNYA (STUDI PUTUSAN NO. 115/Pdt. G/ 2017 / PN.Mdn).**

Berikut Identitas Mahasiswa :

Nama : JEFRI SIREGAR.  
N P M : 148400132.  
Fakultas : Hukum.  
Prodi : Hukum Keperdataan.

benar telah datang ke Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus, guna pengambilan data pada tanggal 16 April 2018.

Demikian Surat Keterangan ini diperbuat untuk dapat dipergunakan seperlunya, sesuai dengan surat permohonan tanggal 9 April 2018, Nomor : 404/FH/01.10/IV/2018.

Medan, 19 April 2018

An. KETUA PENGADILAN NEGERI MEDAN KELAS I-A KHUSUS  
PANITERA,



MARTEN TENY PIETERSZ, S.Sos,SH,MH.  
NIP. 19660317.199103.1.001,-