

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELAWAN  
HUKUM DALAM PENDIRIAN APARTEMEN SKY VIEW  
SETIA BUDI MEDAN  
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 883/PDT.G/2020/PN.MDN)**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**VIVI DWIKA PUTRI**

**188400118**

**BIDANG HUKUM KEPERDATAAN**



**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

**FAKULTAS HUKUM**

**MEDAN**

**2022**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 13/12/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)13/12/22

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELAWAN  
HUKUM DALAM PENDIRIAN APARTEMEN *SKY VIEW*  
SETIA BUDI MEDAN  
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 883/PDT.G/2020/PN.MDN)**

**SKRIPSI**

**OLEH:**



**UNIVERSITAS MEDAN AREA  
FACULTAS HUKUM  
MEDAN  
2022**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 13/12/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)13/12/22

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM  
DALAM PENDIRIAN APARTEMEN SKY VIEW SETIA BUDI MEDAN  
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 883/PDT.G/2020/PN.MDN)**

**SKRIPSI**



UNIVERSITAS MEDAN AREA  
FAKULTAS HUKUM  
MEDAN  
2022

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 13/12/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)13/12/22


**LEMBAR PENGESAHAN**

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pendirian Apartemen Sky View Setia Budi Medan (Studi Kasus Putusan Nomor 883/Pdt.G/2020/Pn.Mdn).

Nama : VIVI DWIKA PUTRI  
NPM : 18.840.0118  
Fakultas : Hukum  
Bidang : Ilmu Hukum Keperdataan

PEMBIMBING I :

PEMBIMBING II :



Sri Hidayani, S.H., M.Hum



Anggreini Atmei Lubis, S.H., M.Hum

Diketahui Oleh

Dekan Fakultas Hukum



Ramechan, S.H., M.Hum

Tanggal Lulus: 29 Juli 2022

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 13/12/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)13/12/22

## LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : VIVI DWIKA PUTRI  
NPM : 18.840.0118  
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pendirian Apartemen Sky View Setia Budi Medan (Studi Kasus Putusan Nomor 883/Pdt.G/2020/Pn.Mdn).

Dengan ini menyatakan:

1. Bahwa skripsi yang saya tulis ini benar tidak merupakan jiplakan dari skripsi atau karya ilmiah orang lain.
2. Apabila terbukti dikemudian hari skripsi yang saya buat adalah jiplakan maka segala akibat hukum yang timbul akan menjadi tanggung jawab saya.

Demikian pernyataan ini saya buat sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun.

Medan, 29 Juli 2022



**VIVI DWIKA PUTRI**

**188400118**

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik Universitas Medan Area, saya bertanda tangan dibawah ini :

Nama : VIVI DWIKA PUTRI

NPM : 18 840 0118

Program Studi : Ilmu Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

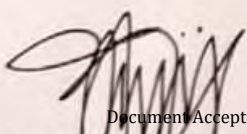
Demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area hak bebas royalti non eksklusif (*non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul “Tinjauan Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pendirian Apartemen *Sky View Setia Budi Medan*”

Beserta perangkat yang ada (jika diperlakukan) dengan hak royalti non eksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengolah dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan

Pada Tanggal : 29 Juli 2022

Yang Menyatakan

  
Document Accepted 13/12/22  
**VIVI DWIKA PUTRI**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

## ABSTRAK

### TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PENDIRIAN APARTEMEN SKY VIEW SETIA BUDI MEDAN (Studi Putusan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN.Mdn)

Oleh:

**VIVI DWIKA PUTRI**

**NPM: 188400118**

Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak dan kewajiban orang lain atau jika orang berbuat bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri. Dengan demikian, melanggar hukum (*onrechtmatig*) sama dengan melanggar undang-undang (*onwetmatig*), yaitu dalam hal ini perbuatan yang dilakukan oleh pimpinan apartemen *Sky View* Setia Budi Medan dengan mendirikan sebuah bangunan apartemen diatas tanah milik Ainun maka disebut perbuatan melawan hukum dan yang berlaku yaitu Pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melawan Hukum. Permasalahan dalam penelitian ini adalah Bagaimana akibat hukum terjadinya Perbuatan Melawan Hukum, Bagaimana perlindungan hukum terhadap Perbuatan Melawan Hukum dalam pendirian apartemen *Sky View* Setia Budi Medan, dan Bagaimana pertimbangan hakim terhadap Perbuatan Melawan Hukum dalam pendirian apartemen *Sky View* Setia Budi Medan didalam putusan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN/Medan. Metode penelitian yang digunakan 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. Penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu penulis langsung melakukan studi pada Pengadilan Negeri Medan dengan mengambil kasus yang berhubungan dengan judul yaitu tentang Perbuatan Melawan Hukum dalam pendirian apartement yaitu Putuan No:883/G/Pdt.G/2020/PN Mdn. Hasil penelitian adalah Dalam putusan hakim pada perkara No. 883/Pdt.G/2020/PN Medan Penggugat Ainun tentang pendirian bangunan apartemen diatas tanah miliknya diketahui bahwa hakim memutuskan yang dilakukan oleh pimpinan apartemen sky view Setia Budi Medan tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUH Perdata dan harus dinyatakan para tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Dengan pertimbangan tergugat telah terbukti melakukan secara sadar maupun tidak sadar perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi penggugat dengan kedudukannya sebagai ahli waris dan pemilik tanah tersebut.

**Kata kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Pendirian, Apartemen**

## ABSTRACT

### LEGAL REVIEW OF ONRECHTMATIGE DAAD, IN THE BUILDING OF SKY VIEW APARTMENTS SETIA BUDI MEDAN

*(Decision Study No.883/Pdt.G/2020/PN.Mdn)*

*By:*

**VIVI DWIKA PUTRI**

**NPM: 188400118**

An unlawful act is an act that violates the rights and obligations of others or if a person acts contrary to his own legal obligations. Thus, breaking the law (onrechtmatig) is the same as violating the law (onwetmati), namely in this case the act committed by the leader of the Sky View Setia Budi Medan apartment by building an apartment building on land owned by Ainun is called an unlawful act and applies namely Article 1365 of the Civil Code concerning Unlawful Acts. The problems in this study are how the legal consequences of unlawful acts occur, how are legal protections against unlawful acts in the establishment of the Sky View Setia Budi Medan apartment, and how the judge considers the unlawful acts in the establishment of the Sky View Setia Budi Medan apartment in the decision Number 883/ Pdt.G/2020/PN/Medan. The research method used is library research (Library Research), namely by conducting research on various sources of reading, namely books, law magazines, scholars' opinions, statutory regulations and also lecture materials. Field research (Field Research), namely the author directly conducted a study at the Medan District Court by taking cases related to the title, namely namely Unlawful Acts in the establishment of apartments Decision No: 268 / Pdt.G / 2016 / PN.Mdn. The results of the study are in the judge's decision on case no. 883/Pdt.G/2020/PN Medan Plaintiff Ainun regarding the establishment of an apartment building on his land, it is known that the judge decided that what was done by the sky view apartment leader Setia Budi Medan had complied with the provisions of article 1365 and article 1366 of the Civil Code and it must be stated that the defendants had commit an unlawful act. With the consideration that the defendant has been proven to have committed an act that has caused a loss to the plaintiff with his position as the heir and owner of the land.

**Keywords: Apartment, Unlawful Acts, Construction**



## KATA PENGANTAR

Allhamdulillah Rabbil Alamin, Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala limpahan rahmat, hidayah dan karunia-Nya berupa kesehatan dan ilmu pengetahuan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini berjudul **“TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PENDIRIAN APARTEMEN SKY VIEW SETIA BUDI MEDAN (Studi Putusan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN.Mdn)”**.

Penulis menyadari bahwa penyelesaian skripsi ini tidak akan berhasil tanpa dukungan baik moril maupun meteril dari seseorang yang sangat berjasa kepada penulis yaitu , kedua orang tua penulis. Maka pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan beribu kata ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada kedua orang tua penulis yaitu Ayahanda **Syahrul Efendi** sebagai sosok yang sangat bijaksana dan menyayangi juga menguatkan penulis hingga saat penulisan skripsi ini berakhir beliau adalah panutan dalam menjalankan kehidupan dan tak henti-hentinya memberikan nasihat kepada penulis serta mendidik penulis untuk meraih kesuksesan di masa depan dan Ibunda **Mardiani** yang paling tercinta yang penuh kesabaran dan menguatkan juga mendidik penulis menempuh pendidikan serta dukungan kepada penulis agar menyelesaikan skripsi ini dengan baik, dan juga kepada abang kandung saya Khairul Ardiansyah dan adik kandung saya Bilqis Nazwa yang juga banyak memberikan semangat didalam saya menyelesaikan skripsi ini.

Selain itu dalam penyelesaian skripsi ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, untuk itu penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.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. M. Citra Ramadhan, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area, Sekaligus sebagai Ketua Meja Hijau Penulis;
3. Ibu Anggreini Atmei Lubis, SH, M.Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area, Sekaligus Sebagai Pembimbing II Penulis, Yang Telah Memberikan Bimbingan, Arahan Serta Saran Kepada Penulis, Sehingga Skripsi Ini Dapat Penulis Selesaikan Skripsi Ini Dengan Baik.
4. Bapak Nanang Sitorus, SH. MH, selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Medan Area;
5. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, SH, MH, selaku Ketua Jurusan Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area;
6. Ibu Sri Hidayani, SH, M.Hum selaku dosen Pembimbing 1 Penulis, Yang Telah Banyak Membimbing, Serta Memberikan Dukungan, Arahan, Saran Dan Motivasi Yang Membangun Kepada Penulis, Sehingga Penulis Dapat Menyelesaikan Skripsi Ini Dengan Baik, Dan Tepat Waktu.

7. Ibu Arie Kartika SH. M.H selaku Sekretaris, Yang Telah Memberikan Bimbingan, Arahan Serta Saran Kepada Penulis, Sehingga Skripsi Ini Dapat Penulis Selesaikan Skripsi Ini Dengan Baik.
8. Seluruh Staf dan Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu dan wawasan pengetahuan kepada penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area;
9. Kepada yang saya sayangi orang-orang terdekat saya yang telah banyak membantu dan memberikan masukan juga semangat Aldhi Saputra, Serina Dewi Fazira, Wan Apriyanti Lubis, Devi Silfrida.
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 dari Allah SWT dan semoga ilmu yang telah dipelajari selama masa perkuliahan dapat berguna untuk kepentingan dan kemajuan Agama, Bangsa dan Negara.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk ini kepada pembaca di harap memberikan kritik dan saran yang membangun bagi skripsi ini.

Medan, 29 Juli 2022

**VIVI DWIKA PUTRI**

188400118

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	
1	
B. Rumusan Masalah .....	12
C. Tujuan Penelitian.....	
13	
D. Manfaat Penelitian.....	13
E. Hipotesis .....	
15	
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>17</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum .....	17
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum.....	17
2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum .....	19
B. Tinjauan Umum Tentang Apartemen .....	
23	
1. Pengertian Apartemen.....	23
2. Klasifikasi Apartemen.....	24
C. Tinjauan Umum Tentang Jual Apartemen .....	

26	
1. Pengertian Jual Beli Apartemen.....	26
2. Pengaturan dalam Jual Beli Apartemen .....	28
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>30</b>
A. Waktu dan Tempat Penelitian .....	30
1. Waktu Penelitian .....	31
2. Tempat Penelitian .....	31
B. Metode Penelitian.....	
31	
1. Jenis Penelitian.....	31
2. Sifat Penelitian .....	31
3. Teknik Pengumpulan Data.....	32
4. Analisis Data.....	33
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN &amp; PEMBAHASAN.....</b>	<b>34</b>
A. Hasil Penelitian .....	34
1. Aturan-Aturan Hukum Terhadap Perbuatan Melawan-Hukum	
2. Pertanggung Jawaban Hukum Dalam Hal Perbuatan Melawan Hukum.....	42
3. Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum .....	43
4. Proses Penyelesaian Permasalahan dalam Putusan 883/Pdt/G/2020/PN.Medan .....	46
B. Pembahasan.....	54
1. Akibat Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pendirian Apartmen Sky View Setia Budi Medan.....	54

2. Perlindungan Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pendirian Apartemen Sky View Setia Budi Medan.....	56
3. Pertimbangan Hakim Terhadap Perbuatan Melawan Hukum dalam Pendirian apartemen Sky View Setia Budi Medan didalam Putusan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN.Medan.....	62
<b>BAB V SIMPULAN &amp; SARAN</b> .....	71
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

**LAMPIRAN**



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Pada masa sekarang ini di dikala seluruh sesuatunya bertumbuh dengan cepat, membolehkan buat terbentuknya perbentukan kebutuhan ataupun ruginya orang lain atas terdapatnya suatu aksi yang dicoba oleh orang lain pula semakin bertambah. Perihal ini dapat diamati dari pesatnya laju kemajuan pembangunan perumahan masyarakat yang disebabkan oleh terus bertambahnya jumlah orang yang mempengaruhi paling utama pada eksploitasi tanah dalam mendirikan gedung.

Begitu juga ditegaskan pada determinasi Pasal 1365 KUH Perdata “bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Bila berhubungan dengan ketentuan pasal pada realitas ataupun kenyataannya sedang ada warga yang kerap kali saat sebelum mendirikan, memakai ataupun membenarkan sesuatu gedung dicoba tanpa permissi terlebih dulu, dalam kebenarannya perihal izin mendirikan sesuatu gedung telah diatur dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Penguasa Nomor. 36 tahun 2005 yang menarangkan kalau buat mendirikan sesuatu gedung wajib cocok dengan dengan cara administrasi serta ketentuan teknis yang legal.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> PP No.36 Tahun 2005 Tentang. Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan.

Untuk bangsa Indonesia, rumah ialah hak konstitusional serta tertera dalam Undang-Undang 1945, dimana tiap orang berkuasa hidup aman lahir hati, bertempat bermukim serta memperoleh area hidup yang bagus serta segar. Rumah merupakan sesuatu gedung bangunan yang berperan selaku tempat bermukim yang pantas mendiami, alat pembinaan keluarga, bayangan derajat serta derajat penghuninya dan asset untuk pemiliknya. Oleh karenanya perencanaan dan perancangan rumah harus dilakukan untuk menciptakan rumah yang pantas mendiami yang mensupport usaha pelampiasan keinginan rumah oleh warga serta penguasa, serta bermaksud buat tingkatkan aturan gedung serta area yang terstruktur.<sup>2</sup>

Laju perkembangan masyarakat yang sedemikian itu kilat menyebabkan keinginan hendak perumahan serta pemukiman pula bertambah serta kenaikan itu tidak cocok dengan luasan tanah yang ada, khususnya di kota-kota besar, salah satunya merupakan kota Area, keterbatasan tanah yang ada buat dijadikan wilayah pemukiman didaerah perkotaan menyebabkan tingginya harga tanah.

Untuk itu selaku pengganti jalan keluar permasalahan perumahan serta pemukiman hingga pembangunan perumahan di wilayah padat ataupun perkotaan mulai membidik pada pembangunan perumahan dengan cara vertical ataupun bentuk bersusun yang diketahui dengan sebutan rumah pangkat, kondominium ataupun juga diucap pula dengan kondominium. Dengan pembangunan kondominium itu pemakaian tanah bisa dipersempit alhasil hendak sediakan tanah terbuka yang lebih besar diwilayah kota serta pula bisa dipakai buat menyusun balik ataupun memudahkan daerah-daerah cemar.

---

<sup>2</sup> Indonesia, Undang-Undang Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman, UU No. 1 Tahun 2011, LN No. 7 Tahun 2011, TLN No. 5188, Pasal 1 ayat (7).



Semenjak tahun tujuh puluhan beberapa orang membekuk kesempatan upaya terkini dengan memilah berupaya dalam aspek jual beli tanah serta rumah, sampai berkembang serta bertumbuh industri yang aktivitas kuncinya selaku developer perumahan serta pemukiman, diketahui oleh warga selaku industri pengembang ataupun *real estate*.<sup>3</sup>

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), apartemen merupakan tempat tinggal terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur yang berada pada suatu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti kolam renang, pusat kebugaran, toko dan sebagainya.<sup>4</sup>

Apartemen ialah salah satu wujud gedung vertical, penafsiran apartemen itu sendiri dalam Hukum sesungguhnya merupakan rumah susun, hal sebutan rumah susun dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No 20 Tahun 2011 mengenai rumah susun melaporkan bahwa : “Rumah susun merupakan bangunan gedung bersusun yang dibentuk dalam sesuatu area yang dibagi dalam bagian- bagian yang distrukturkan dengan cara fungsional, bagus dalam mendatar ataupun vertical serta ialah satuan- satuan yang tiap- tiap bisa dipunyai serta dipakai dengan cara terpisah, paling utama buat tempat kediaman yang dilengkapi dengan bagian bersama, serta tanah bersama”.<sup>5</sup> Apartemen atau rumah susun diharapkan mampu mengatasi permasalahan hunian di Indonesia termasuk di Kota Medan.

---

<sup>3</sup> Sahat H.M.T. Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bandung: Pustaka Sutra, 2007, Halaman. 1.

<sup>4</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, Halaman. 45.

<sup>5</sup> Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, BAB 1 pasal 1 ayat (1).

Wujud gedung apartemen tidak berlainan dengan rumah susun, keduanya mempunyai kecocokan ialah dipunyai dengan cara terpisah karena dibentuk dengan cara mendatar serta vertical. Perbedaannya cuma nampak pada konsep bidang dalamnya, dimana rumah susun cuma semacam rumah ala kadarnya sebaliknya apartemen di konsep menjajaki kemajuan yang terdapat dengan konsep yang lebih elegan. Walaupun apartemen ialah gedung elegan, namun kehadirannya lumayan banyak disukai oleh bermacam golongan. Paling utama untuk golongan menengah keatas, yang memilah apartemen selaku rumah kedua mereka, yang dimana kepemilikannya bisa dicoba dengan jual beli.

Jual beli dikira sudah terjalin antara kedua belah pihak yang pada dikala mereka menggapai tutur akur hal barang yang dijual belikan itu dan biayanya, walaupun barang itu belum diserahkan serta biayanya pula belum dibayar.<sup>6</sup>

Terbentuknya jual beli apartemen sebab terdapatnya perjanjian antara pedagang serta konsumen apartemen yang umumnya diucap dengan perjanjian jual beli. Hukum sudah memastikan ketentuan sahnya sesuatu perjanjian, hal ini dapat dilihat pada Pasal 1320 KUH Perdata yakni suatu perjanjian dianggap sah harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:<sup>7</sup>

1. Adanya kata sepakat dari kedua belah pihak.
2. Kecakapan atau kedewasaan pada diri yang membuat perjanjian.
3. Harus mengenai pokok atau objek tertentu.
4. Dasar alasan atau sebab musabab yang diperbolehkan.

---

14. <sup>6</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 1991, Halaman.

<sup>7</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumn, 1986, Halaman.24.

Pelaksanaan jual beli tanah berikut bangunan dalam hal ini adalah bangunan apartemen, harus memenuhi syarat:<sup>8</sup>

1. Bahwa bangunan tersebut menurut sifatnya menjadi satu kesatuan dengan tanahnya.
2. Bahwa pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, pemilik bangunan tersebut.
3. Dalam akta jual belinya disebutkan secara tegas bahwa objek jual belinya adalah tanah hak berikut bangunan.

Dari syarat- syarat diatas bisa diamati kalau peralihan hak atas tanah atas dasar kondominium bisa dicoba lewat jual beli. Dimana status kepemilikan hak atas tanahnya bisa berbentuk hak kepemilikan ataupun hak untuk gedung, cocok dengan akta jual beli atas tanah kondominium selaku salah satu wujud akta tanah yang terbuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam pendirian gedung spesialnya apartemen tidak terbebas dari hambatan permasalahan perizinan serta persetujuan dari warga setempat, perizinan yang diartikan merupakan permissi mendirikan gedung yang dikeluarkan oleh penguasa kota Area yang sepatutnya dapat jadi bawah hukum yang kokoh untuk pendirian gedung kondominium serta mencermati nilai- nilai adat warga kota Area. Perizinan jadi perihal yang amat berarti dalam cara pembangunan, bila cara itu tidak berjalan dengan bagus ataupun tidak menemukan sokongan dari warga dekat hingga bukan lah perihal yang tidak bisa jadi sesuatu pembangunan bisa digugat serta dibatalkan.

---

<sup>8</sup> Sahat H.M.T. Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bandung: Pustaka Sutra, 2007, Halaman. 22.

Dalam perihal penafsiran Izin Mendirikan Gedung merupakan produk hukum yang bermuatan persetujuan ataupun perizinan yang dikeluarkan oleh kepala Wilayah setempat (pemerintah kabupaten atau kota) serta harus dipunyai atau diurus oleh pemilik gedung yang mau membuat, menjatuhkan, menambahi atau mengurani besar, atau merenovasi sesuatu gedung tercantum didalamnya pembangunan apartemen.

Menurut Sjachran Basah, izin merupakan perbuatan hukum administrasi negeri bersisi satu yang menerapkan peraturan dalam perihal aktual bersumber pada persyaratan serta metode begitu juga diresmikan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan. Izin dapat diartikan berlaku seperti kelapangan atau pembebasan ataupun pembebasan dari suatu larangan.<sup>9</sup>

Izin Mendirikan Bangunan adalah Izin yang diterbitkan oleh Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan yang wajib dimiliki oleh pemohon untuk mendirikan bangunan yang didalam wilayah administrative Kota Medan diatur didalam Peraturan Daerah Kota Medan No. 9 Tahun 2002 tentang Izin Mendirikan Bangunan.<sup>10</sup>

Pada bagian kedua Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Pasal 22 ayat (1), dalam hal Penyediaan Tanah untuk pembangunan rumah susun atau pun apartemen dapat dilakukan melalui :

- a. Pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara.
- b. Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah
- c. Peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah

---

<sup>9</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, halamanaman. 167.

<sup>10</sup> Perda Kota Medan No. 9 Tahun 2002 Tentang Izin Mendirikan Bangunan.

- d. Pemanfaatan barang milik negara atau barang milik daerah berupa tanah
- e. Pendayagunaan tanah wakaf
- f. Pendayagunaan Sebagian tanah negara bekas tanah terlantar
- g. Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.<sup>11</sup>

Apabila dalam hal penyediaan tanah yang dibangun sebuah apartemen diluar dari ketentuan yang telah diatur didalam Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang No 20 Tahun 2011 Tentang rumah susun maka, pendirian apartemen tersebut dapat di gugat dalam hukum perdata yaitu digugat dalam hal Perbuatan Melawan Hukum Pasal 1365 KUHperdata. Dalam salah satu contoh adalah peristiwa yang terjadi di Kota Medan dalam Perkara No. 883/Pdt.G/2020/PN Mdn yang melibatkan Ainun sebagai penggugat yang menggugat Pimpinan *Sky View* apartemen Setia Budi Medan karena yang bersangkutan telah melakukan pembangunan apartemen diatas objek tanah milik Penggugat, pembangunan apartemen berada diatas tanah milik Penggugat tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat telah merugikan Penggugat dan menguntungkan Tergugat karena diperuntukkan Tergugat sebagai lahan bisnis.<sup>12</sup>

Penggugat Ainun yang mengajukan gugatannya tertanggal 23 Desember 2020 kepada pengadilan Negri Medan dan diterima pada tanggal 30 Desember 2020, diajukan gugatan pada pokoknya adalah bahwa penggugat yang adalah ahli waris yang sah dari Almarhumah Hanizar yang memiliki sebidang tanah seluas 150.000 M<sup>2</sup> (seratus lima puluh ribu meter persegi) atau seluas 15 Ha yang dahulunya terletak di Kepenghuluan kampung Padang Bulan Selayang, Kecamatan Sunggal

---

<sup>11</sup> Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

<sup>12</sup> Putusan No.883/Pdt.G/2020/PN. Medan

Daerah Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, yang sekarang terletak di Jalan Pasar 1, Kelurahan Padang Bulan Selayang 1, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara. Yang mana objek bidang tanah a quo diperoleh almarhum Hanizar berdasarkan akta pemindahan hak No: 238/APH/KS/1964 pada tanggal 18 Mei 1964, yang pada saat itu dikeluarkan oleh Asisten Wedana Kecamatan Sunggal.

Bahwa dahulunya objek tanah yang terperkara satu hamparan milik pewaris penggugat seluas 15 Ha dikuasai dan diusahai secara terus menerus oleh Ainun selaku penggugat dan ahli waris lainnya, dan tanah tersebut tidak pernah dialihkan kepada pihak manapun, namun alangkah terkejutnya sekitar tahun 2018 di atas tanah objek terperkara telah dibangun sebuah apartemen yang dikenal dengan nama apartemen *Sky View Setia Budi Medan* yang terletak di Jalan Abdul Hakim Pasar 1, Kelurahan Padang Bulan Selayang 1, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.

Bahwa pembangunan apartemen yang dilakukan oleh tergugat yaitu Pimpinan Apartemen *Sky View Setia Budi Medan* memang merupakan hak nya tergugat, akan tetapi jika bangunan apartemen itu dibangun di atas objek tanah milik Ainun selaku penggugat hal itu merupakan kekeliruan yang nyata, bangunan apartemen tersebut berada di atas objek tanah milik penggugat, pembangunan apartemen tersebut dibangun di atas tanah objek milik penggugat tanpa sepengetahuan dan seizin dari penggugat telah merugikan penggugat dan menguntungkan tergugat, karena objek tanah tersebut diperuntukkan sebagai lahan bisnis.

Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh tergugat melalui salah satu ahli waris pada tanggal 29 Juni 2020 dan pada tanggal 06 Juli 2020 telah mengingatkan tergugat untuk bertanggung jawab atas kekeliruan yang dilakukan oleh tergugat.

Bahwa objek tanah milik Ainun dengan luas 15 Ha (lima belas hektar) tersebut yang telah dikuasai dan di usahi secara tanpa hak dan melawan hukum oleh tergugat telah merugikan penggugat, maka untuk itu penggugat melalui yang mulia majelis hakim meminta untuk memerintahkan agar tergugat mengembalikan atau menyerahkan objek tanah yang bukan merupakan haknya dikembalikan kepada penggugat yang mempunyai hak penuh atas objek tanah terperkara tersebut.

Dengan dibangunnya apartemen oleh tergugat yaitu pimpinan apartemen *Sky View Setia Budi Medan* diatas tanah objek terperkara kepunyaan penuntut serta tanpa hak serta pula seizin penuntut pantas dikualifisir ialah aksi melawan hukum yang berdampak ruginya penuntut bagus dengan cara materil ataupun dengan cara moril.

Bahwa dengan adanya kejadian tersebut kerugian materil yang dialami penggugat di tafsir sebesar Rp.300.000.000.000 (tiga ratus milyar ) rupiah diatas objek tanah milik penggugat seluas 15 Ha (Lima belas hektar), dan terdapat kerugian moril penggugat tidak dapat diukur akan tetapi untuk mempermudahnya penggugat menafsir dengan nilai sebesar Rp.5.000.000.000 (lima milyar rupiah).<sup>13</sup>

Dalam KUHPdata, pengaturan perbuatan melawan hukum cuma sebagian Artikel, semacam yang pula terjalin di negara- negara Continental Europe Yang lain. Tetapi, pada faktanya petisi awas yang diajukan kepengadilan amat didominasi

---

<sup>13</sup> *Ibid.*

oleh petisi aksi melawan hukum, yang dimaksudkan disini selaku aksi melawan hukum di aspek keperdataan.

“Perbuatan Melawan Hukum” didefinisikan dari kata *onrechtmatigedaad*, yang diatur dalam KUHPerdota buku III tentang Perikatan, Pasal 1233,<sup>14</sup> KUHPerdota menyebutkan bahwa sumber perikatan adalah perjanjian Undang-Undang. Berdasarkan Pasal 1352 KUHPerdota<sup>15</sup>, perikatan lahir karena demi Undang-Undang, timbul dari Undang-Undang saja, atau Undang-Undang akibat perbuatan manusia (Pasal 1353 KUHPerdota).<sup>16</sup>

Isi perbuatan melawan hukum yang tercantum pada Pasal 1365 KUHPerdota (Pasal 1401 BW Lama) dan yang berasal dari Pasal 1382 Code Civil Perancis berbunyi : “ *Tout fait quelconque de l’homme, qui cause un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrive, a le reparer*”. (*Any act whatever of man wich causes damages to another obliges him by whose fault it occurred to make reparation*).<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup> Pasal 1233 KUHPerdota berbunyi : “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang.” R. Subekti dan Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Edisi Revisi, (Jakarta : PT Pradnya Paramita,1996),halaman.323.

<sup>15</sup> Pasal 1352 KUHPerdota berbunyi : “Perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang sebagai akibat perbuatan orang.” R. Subekti dan Tjitrosudibo.

<sup>16</sup> Pasal 1353 KUHPerdota berbunyi : “Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang, terbit dari perbuatan halamanal atau dari perbuatan melanggar hukum.

<sup>17</sup> John H. Crabb, *The French Civil Code*, (as amended to July 1, 1976) Translated with an Introduction (New Jersey : Fred B. Rothman & Co, 1997), pages 253 . Dikutip Oleh Rosan Agustina, Perbuatan Melawan Hukum.



Sementara, Pasal 1401 *Burgelijk Wetboek* Belanda Lama: “*Elke onrecht matige daad, waardoor aan een schade wordt toegebracht, stelt dengene door wiens Schuld die schade veroorzaakt is in deverplighting om dezel ve tevergoeden.*”<sup>18</sup>

Setelah itu Subekti menerjemahkan Pasal itu yang saat ini merupakan Pasal 1365 KUHPerdata, ialah: “masing- masing aksi melanggar hukum yang bawa kehilangan pada seseorang lain, mengharuskan orang yang sebab salahnya menerbitkan kehilangan itu, mengubah kehilangan itu.”

Perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata merupakan sesuatu aksi yang melanggar hak serta peranan orang lain ataupun bila orang melakukan berlawanan dengan peranan ketetapannya sendiri. Dengan demikian, melanggar hukum (*onrechtmatig*) sama dengan melanggar undang-undang (*onwetmatig*), melalui tafsiran sempit ini banyak kepentingan masyarakat dirugikan, tetapi tidak dapat menuntut apa-apa.

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat dipahami bahwa suatu perbuatan dinyatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur berikut :

- a. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechmatig*)
- b. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian
- c. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan
- d. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

---

<sup>18</sup> Engelbrecht, de Wetboeken, Wetten en Verordeningen Benevens De Grondwet Van De Republik Indonesie, (Jakarta : P.T. Icthiar baru-Van Hoeve, 1984), halaman. 329.

Jika salah satu unsur diatas tidak terpenuhi, maka perbuatan itu tidak dapat digolongkan perbuatan melawan hukum.<sup>19</sup>

Maka dari uraian kejadian diatas diketahui bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Pimpinan Apartemen *Sky View* Setia Budi Medan tersebut telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum seperti yang tertuang dalam Pasal 1367 KUHPerdara yang berisikan tentang “Seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan barang-barang yang berada dibawah pengawasannya.”

Untuk itu pimpinan apartemen *Sky View* Setia Budi Medan bertanggung jawab penuh atas perbuatannya dan wajib melakukan ganti kerugian tersebut dalam hal mendirikan sebuah apartemen diatas objek tanah milik saudari Ainun yang merupakan ahli waris dari almarhum Hanizar.

Latar belakang inilah yang kemudian menjadi permasalahan yang akan penulis angkat dalam tulisan sebuah skripsi dengan judul: “ **Tinjauan Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pendirian Apartemen *Sky View* Setia Budi Medan (Studi putusan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN.Medan).**”

## **B. Rumusan Masalah**

Bersumber pada latar belakang yang sudah dipaparkan lebih dahulu, ada sebagian perihal yang jadi kasus dalam penyusunan skripsi ini. Ada pula permasalahan yang hendak diulas, sebagai berikut:

---

<sup>19</sup> Muhammad Abdulkadir, Hukum Perdata Indonesia, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2012), Halamanaman 260.

1. Bagaimana akibat Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum dalam pendirian apartemen *Sky View Setia Budi Medan*?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap Perbuatan Melawan Hukum dalam pendirian apartemen *Sky View Setia Budi Medan*?
3. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap Perbuatan Melawan Hukum dalam pendirian apartemen *Sky View Setia Budi Medan* didalam putusan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN/Medan ?

### **C. Tujuan Penelitian.**

Berhubungan dengan kasus yang sudah dijabarkan lebih dahulu, hingga tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini antara lain:

1. Untuk mengetahui akibat hukum terjadinya Perbuatan Melawan Hukum dalam pendirian apartemen *Sky View Setia Budi* ?
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap Perbuatan Melawan Hukum dalam pendirian apartemen *Sky View Setia Budi Medan*?
3. Untuk mengetahui pertimbangan hakim terhadap Perbuatan Melawan Hukum dalam pendirian apartemen *Sky View Setia Budi Medan* didalam putusan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN/Medan?

### **D. Manfaat Penelitian.**

Manfaat penelitian merupakan suatu rangkaian yang hendak dicapai bersama, sehingga harapan penulis agar penulisan skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca, Adapun manfaat yang ingin dicapai adalah sebagai berikut:

- a. Secara Teoritis

diharapkan penelitian ini dapat menambah bahan Pustaka/literatur mengenai Tinjauan Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pendirian Apartemen *Sky View* Setia Budi Medan (Studi putusan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN.Medan) . Penyusunan skripsi ini diharapkan mampu mengisi kekosongan hukum, membagikan sumbangan wawasan serta pandangan yang berguna untuk pengarang serta pembaca, khususnya mengenai keberadaan rumah susun/apartemen di Kota Medan alhasil bisa menolong dalam kasus- kasus yang berhubungan dengan rumah susun atau apartemen. Tidak hanya itu, hal ini juga untuk membuka khasanah pengetahuan pengarang serta pembaca mengenai peran penting dari suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh setiap orang, menghasilkan sesuatu proteksi hukum untuk pelanggan apartemen bila terjalin sesuatu kasus didalam pendirian sebuah apartemen.

b. Secara Praktis

Penyusunan skripsi ini diharapkan bisa membagikan wawasan untuk warga yang bergulat dalam aspek properti dan membagikan masukan- masukan, pemecahan, ataupun pemikiran pada seluruh golongan dalam membeli bahan- bahan apartemen alhasil calon pelanggan bisa berasumsi kritis serta tidak asal menyambut sedemikian itu saja produk yang ditawarkan oleh pelakon usaha. Tidak hanya itu hasil riset ini diharapkan bisa digunakan selaku referensi kepada penelitian- penelitian semacam pada langkah berikutnya.

### E. Hipotesis

Hipotesis ialah balasan sedangkan ataupun asumsi yang dikira betul, namun sedang butuh dibuktikan. Hipotesis pada dasarnya merupakan asumsi

periset mengenai hasil yang hendak dicapai<sup>20</sup>, Adapun hipotesis dalam penelitian ini adalah:

1. Dampak terbentuknya aksi melawan hukum merupakan, aksi melawan hukum selaku aksi yang sudah dikira berlawanan dengan determinasi ataupun peraturan yang diberlakukan, pasti saja perihal ini hendak membagikan akibat ataupun dampak hukum untuk para pihak yang melanggar atau pihak yang dilanggar haknya oleh orang lain. Bersumber pada penjelasan itu, hingga bisa nampak kalau dampak penting yang diakibatkan terdapatnya aksi melawan hukum ialah terbentuknya kehilangan.
2. Perlindungan hukum terhadap Perbuatan Melawan Hukum dalam pendirian apartemen *Sky View Setia Budi Medan* adalah, didalam putusan 883/pdt/G/2020/PN/Medan perlindungan hukum terhadap Perbuatan Melawan Hukum tersebut tergugat telah mengajukan Rekovensi dengan mendalilkan alas hak sertifikat, tergugat sudah berusaha untuk mendalilkan alas hak sertifikat tersebut tetapi di tolak oleh majelis hakim karena telah tumpang tindih.
3. Pertimbangan hakim terhadap Perbuatan Melawan Hukum dalam pendirian apartemen *Sky View Setia Budi Medan* didalam putusan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN/Medan adalah, berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut diatas dalam kaitannya satu sama lain, maka majelis hakim berpendapat bahwa:

---

<sup>20</sup> Bambang Sunggono, 2011, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, halamanaman, 109

1. Bahwa tanah objek perkara semula alas haknya adalah berasal dari hak atas tanah yang bersumber dari hukum adat, yaitu tanah grant dan hal ini telah dikuatkan oleh kepala Agraria Daerah Deli Serdang dan kotapraja Tebing Tinggi sebagai pejabat yang berwenang menerangkan tentang status atau alas hak suatu bidang tanah dengan surat keterangan status atau alas hak suatu bidang tanah dengan surat keterangan No.543/KAGDA/II/1964 tanggal 19 September 1964 (Produk bukti P-7).
2. Bahwa alas hak yang ditunjukkan oleh tergugat meskipun berupa sertifikat akan tetapi melihat dari waktu/tanggal penerbitannya adalah diterbitkan setelah atau lebih kemudian setelah adanya surat keterangan No.543/KAGDA/II/1964 tanggal 19 September 1964 yang dikeluarkan oleh kepala Agraria Daerah Deli Serdang dan Kotapraja Tebing Tinggi.
3. Bahwa dengan demikian sertifikat yang ada pada tergugat diterbitkan secara tumpang tindih, yaitu diterbitkan terhadap bidang tanah yang sudah ada terlebih dahulu melekat hak atas tanah di atasnya, hal ini tentu saja tidak dapat dibenarkan dalam ketentuan Hukum Agraria/UUPA yang berlaku.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Putusan No 883/Pdt.G/2020/PN Medan

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum**

##### **1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum**

Banyak arti yang memaknakan sebutan aksi melawan hukum, terdapat yang memaknakan kalau aksi melawan hukum merupakan aksi melawan hukum, aksi yang berlawanan dengan hak- hak orang lain, aksi yang menyebabkan kehilangan pihak lain serta pasti pihak yang melaksanakan aksi melawan hukum itu wajib mengambil alih kehilangan pada pihak yang sudah dirugikannya.

Perbuatan melawan hukum begitu juga diatur dalam KUHperdata pada Pasal 1365 ialah masing- masing perbuatan melawan hokum (onrechtmatige daad), yang bawa kehilangan pada orang lain, mengharuskan orang yang sebab salahnya menerbitkan kehilangan itu, mengambil alih kehilangan itu. Pada Pasal 1366 dituturkan kalau tiap orang bertanggung jawab, bukan cuma atas kehilangan yang diakibatkan perbuatan- perbuatan, melainkan pula atas kehilangan yang diakibatkan kelengahan ataupun tidak teratur. Pasal 1367 melaporkan kalau seorang tidak cuma bertanggung jawab atas kehilangan yang diakibatkan perbuatannya sendiri, melainkan pula atas kehilangan yang yang diakibatkan perbuatan- perbuatan banyak orang yang jadi tanggungannya ataupun diakibatkan beberapa barang yang terletak dibawah pengawasannya.

Dahulu pengadilan memaknakan melawan hukum cuma selaku pelanggaran dari Pasal- Pasal hukum yang tercatat yang sekedar (pelanggaran hukum yang legal) namun semenjak tahun 1919 terjalin kemajuan di negara Belanda, dengan

memaknakan percakapan“ melawan hukum” bukan cuma buat pelanggaran perundang- undangan yang terjalin sekedar melainkan pula melingkupi atas tiap pelanggaran kepada kesusilaan ataupun kelaikan dalam pergaulan hidup warga.<sup>22</sup>

Perbuatan melawan hukum dalam hukum awas merupakan sesuatu aksi yang melanggar hak serta peranan orang lain ataupun bila orang melakukan berlawanan dengan peranan ketetapanya sendiri. Dengan begitu, melanggar hokum (onrechtmatig) serupa dengan melanggar hokum (onwetmatig), lewat artian kecil ini banyak kebutuhan warga dibebani, namun tidak bisa menuntut apa- apa.

Ada sebagian ahli hukum yang memakai sebutan “aksi melanggar hukum” serta terdapat pula yang memakai sebutan “aksi melawan hukum”. Selanjutnya hendak dijabarkan sebagian arti yang diserahkan oleh para pakar hukum kepada aksi melawan hukum, yaitu:

1. Subekti menggunakan istilah Perbuatan Melanggar hukum.

Dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang diartikan dengan perbuatan melawan hukum merupakan masing- masing aksi melanggar hukum yang bawa kehilangan pada seseorang lain, mengharuskan orang yang sebab salahnya menerbitkan kehilangan itu, mengubah kehilangan itu<sup>23</sup>.

2. Dengan mengatakan bahwa “onrechtmatigde daad” dalam bahasa Belanda biasanya memiliki maksud yang kira- kira kecil, ialah maksud yang digunakan dalam Artikel 1365 KUHPerdara Bugerlijk Wetboek serta yang cuma berkaitan dengan pengertian Artikel itu, sebaliknya saat ini sebutan aksi melanggar hukum tertuju pada hukum yang pada biasanya legal di

---

<sup>22</sup> Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum Kontemporer, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, halaman 5.

<sup>23</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Bugerlijk Wetbook), Ps.1365.



Indonesia serta beberapa terbanyak ialah hukum adat. Tidak hanya itu, sebutan Aksi melanggar hukum tidak cuma aksi yang dengan cara langsung melanggar hukum namun pula aksi yang dengan cara tidak langsung melanggar peraturan lain tidak hanya peraturan hukum, ialah kesusilaan, keimanan serta santun adab.<sup>24</sup> Aksi melanggar hukum tidak dimasukkan dalam golongan hukum akad sebab sesuatu habitat yang berasal pada aksi melawan hukum, tidak memiliki sesuatu anasir perjanjian.<sup>25</sup>

3. Sudargo Gautama memakai sebutan aksi melawan hukum. Pada dasarnya aksi melawan hukum merupakan berkas dari prinsip- prinsip hukum yang bermaksud buat mengendalikan ataupun menata sikap ancaman buat membagikan tanggung jawab atas sesuatu kehilangan yang keluar dari interaksi sosial serta buat sediakan ubah cedera kepada korban dengan sesuatu petisi yang pas.<sup>26</sup>

## 2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, Maka suatu perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum.
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
4. Adanya kerugian bagi korban.

---

<sup>24</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Mandar Maju, 2000), halaman 4.

<sup>25</sup> *Ibid*

<sup>26</sup> Sudargo Gautama (goum Giok siong), *Pengertian Tentang Negara Hukum*, (Bandung : Alumni, 1973), halaman 49.

5. Adanya hubungan kasual antara perbuatan dengan kerugian.<sup>27</sup>

Berikut ini penjelasan bagi masing- masing unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut, yaitu sebagai berikut:

1. Terdapatnya Sesuatu Aksi, Sesuatu aksi melawan hukum dimulai oleh sesuatu aksi dari sang pelakunya. Biasanya diperoleh asumsi kalau dengan aksi di mari dimaksudkan, bagus melakukan suatu (dalam maksud aktif) ataupun tidak melakukan suatu (dalam maksud pasif), misalnya tidak melakukan suatu, sementara itu ia memiliki peranan hukum buat buatnya, peranan mana mencuat dari hukum yang legal (sebab terdapat pula peranan yang mencuat dari sesuatu kontrak). Sebab itu, kepada aksi melawan hukum, tidak terdapat faktor“ persetujuan ataupun tutur akur” serta pula tidak terdapat faktor“ causa yang diperbolehkan” begitu juga yang ada dalam kontrak.
2. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum, Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal dasar sebagai berikut:
  - a. Perbuatan yang melanggar undang- undang yang berlaku.
  - b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
  - c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
  - d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau

---

<sup>27</sup> Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist Tegen de zorgvuldigheind, welke in het maatschappelijik verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*).
3. Terdapatnya Kekeliruan dari Pihak Pelakon Supaya bisa dikenakan Pasal 1365 Mengenai Aksi Melawan Hukum itu, hukum serta yurisprudensi meminta supaya pada pelakon haruslah Memiliki faktor kekeliruan (*schuldelement*) Dalam melakukan aksi itu. Sebab itu, tanggung jawab tanpa kekeliruan (*strict liability*) tidak tercantum tanggung jawab bersumber pada pada Pasal 1365 KUHP Perdata. Jikapun dalam perihal khusus diberlakukan tanggung jawab tanpa kekeliruan itu (*strict liability*), perihal itu bukanlah dilandasi atas Pasal 1365 KUHP Perdata, Namun didasarkan pada hukum lain. Sebab Pasal 1365 KUHP Perdata meminta terdapatnya faktor“ kekeliruan” (*schuld*) dalam sesuatu aksi melawan hukum, hingga butuh dikenal bagaimanakah jangkauan dari faktor kekeliruan itu. Sesuatu Aksi dikira oleh hukum memiliki faktor kekeliruan alhasil bisa dimintakan tanggung jawabnya dengan cara hukum bila penuh unsur- unsur, sebagai berikut:
- a. Ada unsur kesengajaan,
  - b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*),
  - c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsrond*), seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.
4. Adanya Kerugian Bagi Korban Adanya kerugian (*schade*) bagi korba juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dapat

dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang juga akan dinilai dengan uang.

5. Terdapatnya Ikatan Kasual antara Aksi dengan Kehilangan Ikatan kasual antara aksi yang dicoba dengan kehilangan yang terjalin pula ialah ketentuan dari sesuatu aksi melawan hukum. Buat ikatan karena dampak terdapat 2( 2) berbagai filosofi, ialah filosofi ikatan aktual serta filosofi pemicu kurang lebih. Ikatan karena dampak dengan cara aktua (causation in fact) cumalah ialah permasalahan“ kenyataan” ataupun apa yang dengan cara aktual sudah terjalin. Tiap pemicu yang menimbulkan tampaknya kehilangan bisa ialah pemicu dengan cara aktual, andaikan kehilangan( hasilnya) tidak hendak sempat ada tanpa faktornya. Dalam hukum mengenai aksi melawan hukum, karena dampak tipe ini kerap diucap dengan hukum hal“ but for” ataupun“ sine qua non”. Von Buri merupakan salah satu pakar hukum Eropa Kontinental yang amat mensupport anutan dampak aktual ini. Berikutnya, supaya lebih efisien serta supaya tercapainya bagian kejelasan hukum serta hukum yang lebih seimbang, hingga diciptakanlah rancangan“ karena kurang lebih” (proximate cause). Proximate Cause ialah bagian yang sangat membuntukan serta sangat banyak antagonisme opini dalam hukum mengenai aksi melawan hukum. Terkadang, buat pemicu tipe ini diucap pula dengan sebutan sah cause ataupun dengan bermacam artikulasi yang lain.

## B. Tinjauan Umum Tentang Apartemen

### 1. Pengertian Apartemen

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), apartemen ialah tempat bermukim terdiri atas kamar bersandar, kamar tidur, kamar mandi, dapur yang terletak pada sesuatu lantai gedung bersusun yang besar serta elegan, dilengkapi dengan bermacam sarana semacam kolam renang, pusat kesegaran, gerai serta serupanya.<sup>28</sup>

Apartemen ialah salah satu wujud gedung vertical, penafsiran apartemen itu sendiri dalam Hukum sesungguhnya merupakan rumah susun, hal sebutan rumah susun dalam Pasal 1 angka 1 Hukum No 20 Tahun 2011 mengenai rumah susun melaporkan kalau:“ Rumah susun merupakan bangunan gedung bersusun yang dibentuk dalam sesuatu area yang dibagi dalam bagian- bagian yang distrukturkan dengan cara fungsional, bagus dalam mendatar ataupun vertical serta ialah satuan-satuan yang tiap- tiap bisa dipunyai serta dipakai dengan cara terpisah, paling utama buat tempat kediaman yang dilengkapi dengan bagian bersama, serta tanah bersama”.<sup>29</sup>

Apartemen adalah kamar atau beberapa kamar (ruangan) yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal, terdapat didalam suatu bangunan yang biasanya mempunyai kamar atau ruangan-ruangan lain semacam itu.<sup>30</sup> Apartemen merupakan salah satu variasi jenis hunian yang diminati oleh masyarakat terutama yang tinggal dikota-kota besar.

---

<sup>28</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia.

<sup>29</sup> Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, BAB 1 pasal 1 ayat (1).

<sup>30</sup> WJS Poerwodarminta, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1993, h:53

Apartemen adalah sebuah bangunan hunian yang terdiri dari tiga atau lebih unit hunian yang merupakan suatu kehidupan bersama dan masing-masing unit dapat digunakan secara terpisah. Menurut *Lourence Urdang* apartemen adalah suatu kelompok ruang yang mempunyai kelompok unit-unit yang sama dan dirancang khusus untuk hunian.<sup>31</sup>

Bukan hanya itu, ahli lain seperti *Grolier* berpendapat bahwa apartemen adalah suatu bangunan yang terdiri dari tiga atau lebih rumah tinggal didalamnya merupakan suatu bentuk kehidupan bersama dalam lingkungan tanah yang terbatas, dimana masing-masing unit hunian dapat digunakan atau dimiliki secara terpisah<sup>32</sup>.

Jadi dapat disimpulkan bahwa apartemen merupakan sesuatu gedung bersusun yang terdiri dari 3 bagian ataupun lebih rumah kediaman yang ialah golongan unit-unit yang serupa serta didesain spesial buat kediaman dalam sesuatu wujud kehidupan bersama dalam area tanah terbatas, dimana tiap- tiap bagian kediaman bisa dipakai ataupun dipunyai dengan cara terpisah.

## 2. Klasifikasi Apartemen

Tipe- tipe apartemen berdasarkan peruntukannya yaitu,:

### 1) Apartemen untuk karyawan buruh

Ialah sesuatu apartemen dengan standart pemograman yang murah serta sarana dan pribadi yang sedikit.

### 2) Apartemen untuk Instansi/Jawatan pemerintah

Ialah sesuatu apartemen buat perumahan untuk pegawai rezim dengan standart pemograman terkait kedudukan.

---

<sup>31</sup> Lourence Urdang, *The Random House Dictionary Of English Language*, New York Random House, 1968, h:61.

<sup>32</sup> Grolier, *The American People Encyclopedic*, New York Grolier Incorporated, 1962, halaman:168

3) Apartemen untuk disewakan

Ialah apartemen yang diadakan oleh penguasa ataupun swasta dengan tujuan buat disewakan pada biasa.

4) Apartemen untuk dijual

Yaitu apartemen yang terdiri dari unit-unit hunian yang didalamnya adalah untuk dijual kepada umum, yang sering disebut dengan *kondominium*.<sup>33</sup>

Tipe – tipe apartemen berdasarkan pemilikan, yaitu:

1) Apartemen sistem sewa

Ialah pembangunan serta pembiayaan sendiri oleh owner gedung, seluruh kebutuhan yang diperlukan oleh keseluruhan kondominium berbentuk perlengkapan serta perabotan tercantum harga carter yang wajib dibayar oleh penunggu, lagi penjaannya serta bayaran operasional jadi tanggung jawab pemilik.

2) Apartemen sistem kooperatif

Ialah pemilik gedung merupakan perhimpunan penunggu yang membuat sesuatu koperasi mereka memiliki saham dengan harga unit- unit kediaman yang dipunyanya. Penunggu bisa menjual balik sahamnya pada calon penunggu terkini dengan sesuatu peraturan khusus. Bayaran pemeliharaan serta operasional jadi tanggung jawab perhimpunan penunggu itu.

3) *Kondominium*

Ialah kepemilikan senantiasa kepada bagian kediaman sepanjang belum menyudahi buat menjual, menyewakan ataupun pemindahan hak kepunyaan. Pemilk bertanggung jawab pada bayaran operasional,

---

<sup>33</sup> Samuel Paur, *Apartement, Their Design And Development*, New York: Reinhold, 1976, h:46.

pemeliharaan serta biaya- biaya lain yang menyangkut bagian huniannya. Ruang- ruang tidak hanya bagian kediaman perseorangan jadi kepunyaan bersama.<sup>34</sup>

## C. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Apartemen

### 1. Pengertian Jual Beli Apartemen

Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPdata merupakan persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya buat memberikan sesuatu kebendaan serta pihak lain buat melunasi harga yang sudah diresmikan. Dari Pasal itu, bisa diamati kalau faktor esensialia dari perjanjian jual beli merupakan terdapatnya perjanjian hal benda serta harga. Bersumber pada determinasi Pasal 1457 KUHPdata itu, bisa dimengerti kalau perjanjian jual beli apartemen yang hendak dilaksanakan antara developer serta konsumen ialah perjanjian yang memunculkan hak serta peranan dimana salah satu pihak (developer) memberikan kondominium serta pihak lain (konsumen) melunasi harga dasar kondominium cocok perjanjian dalam perjanjian.

Lebih lanjut dalam Pasal 1458 KUHPdata mengatur bahwa “perjanjian jual beli sudah dikira terjalin antara pihak pedagang serta konsumen, pada dikala terbentuknya persesuaian kemauan serta statment antara mereka mengenai benda serta harga, walaupun benda itu belum diserahkan ataupun harga nya belum dibayar lunas”.

Perjanjian jual beli bagi Buku Hukum Hukum Awas belum memindahkan hak kepunyaan. Ada pula hak kepunyaan terkini beralih dengan dikerjakannya

---

<sup>34</sup> *Ibid*



penyerahan (levering). Dengan begitu penyerahan (levering) ialah sesuatu aksi hukum untuk memindahkan hak kepunyaan yang triknya terkait barang yang dijual.<sup>35</sup>

Prof. Subekti mengemukakan, oleh para ahli Belanda kalau, Levering dikonstruksikan selaku sesuatu zakelijke overeenkomst, yakni sesuatu persetujuan untuk langkah kedua antara pedagang serta konsumen yang spesial bermaksud memindahkan hak kepunyaan dari pedagang pada konsumen. Diamati dari tipe benda yang jadi obyek jual beli hingga bisa dibedakan aras benda tidak beranjak, benda beranjak serta benda tidak berbentuk, oleh karenanya penyerahan( levering) atas tiap- tiap benda itu berlainan.<sup>36</sup>

ialah benda( barang) yang tidak beranjak yang kepemilikannya dibuktikan lewat Sertifikat Hak Milik atas Dasar Rumah Susun (SHMSRS), alhasil akta jual beli apartemen wajib dicoba dihadapan PPAT, Begitu juga wewenang PPAT dalam Pasal 2 bagian 1 Peraturan Penguasa No 24 Tahun 2016 mengenai Pergantian atas Peraturan Penguasa No 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Kedudukan Administratur Kreator Akta Tanah, ialah bekerja utama melakukan Beberapa aktivitas registrasi tanah dengan membuat akta selaku fakta sudah dikerjakannya aksi hukum khusus hal hak atas tanah ataupun Hak Milik Atas Dasar Rumah Susun, yang esoknya hendak dijadikan bawah untuk registrasi pergantian informasi registrasi tanah yang disebabkan oleh aksi hukum itu.

---

<sup>35</sup> R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan (Bandung : Binacipta, 1987), halamanaman. 23

<sup>36</sup> R. Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta : Intermassa, 1990), halamanaman. 36.

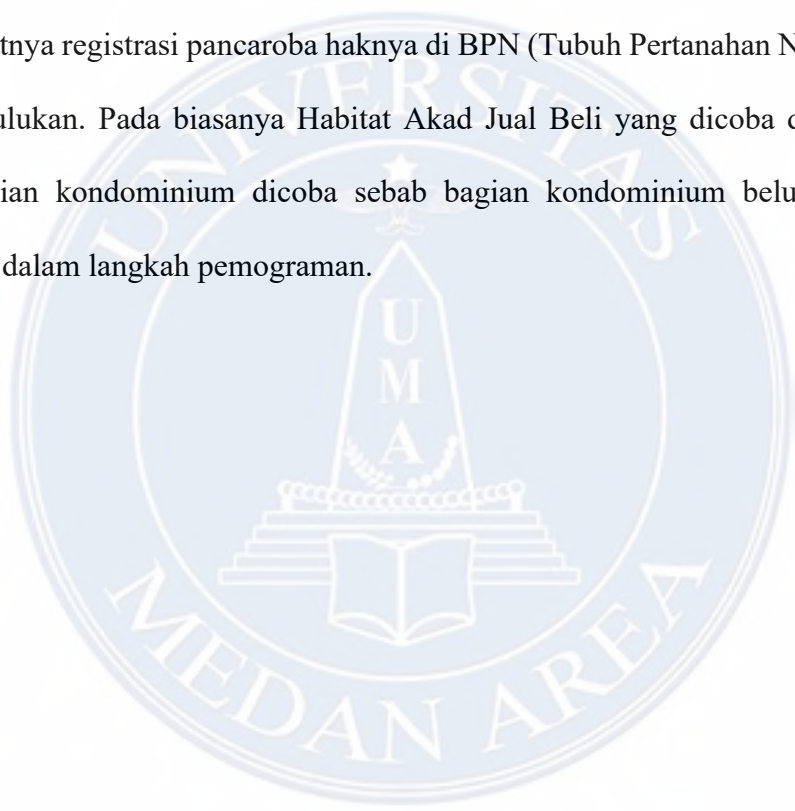
Akta yang terbuat oleh PPAT selaku fakta sudah dikerjakannya aksi hukum khusus hal hak atas tanah ataupun Hak Milik Atas Dasar Rumah susun bisa dijadikan bawah peralihan hak atas tanah serta gedung buat balik julukan di BPN. ini cocok dengan Pasal 44 bagian 1 Hukum Rumah Pangkat dituturkan kalau cara jual beli, yang dicoba setelah pembangunan rumah pangkat berakhir, dicoba lewat Akta Jual Beli (AJB).

## 2. Pengaturan dalam Jual Beli Apartemen

Penerapan jual beli apartemen banyak dicoba dengan metode memesan terlebih dulu bagian apartemen yang hendak dibeli, setelah itu dituangkan dalam Habitat Perjanjian Jual Beli (PPJB) selaku pengikatan sedangkan dengan diisyrati pemberian duit wajah selaku ciri jadi, buat mengamankan kebutuhan pengembang serta calon konsumen. Bagi Artikel 616 KUHperdata, penyerahan barang tidak beranjak (Apartemen) dicoba lewat pemberitahuan akta yang berhubungan dengan metode semacam didetapkan dalam Artikel 620 KUHPdata, antara lain membukukannya dalam register. Dengan berlakunya Hukum No 5 Tahun 1960 Mengenai Peraturan Bawah Fundamental Agraria (UUPA), hingga registrasi hak atas tanah serta hak kepunyaan atas Dasar Rumah Susun, peralihan haknya dicoba bagi determinasi Pasal 19 UUPA serta peraturan penerapannya, sebab fakta kepemilikan hak atas sesuatu aspek tanah ataupun hak kepunyaan atas Dasar Rumah Susun dibuktikan dengan terdapatnya akta tanah yang dalam perihal ini berbentuk Sertifikat Hak Milik Dasar Rumah Susun (SHMSRS).

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah) menyatakan bahwa: “Peralihan

hak atas tanah serta hak kepemilikan atas dasar rumah pangkat lewat jual beli, tukar-menukar, sumbangan, pendapatan dalam industri serta aksi hukum pemindahan hak yang lain, melainkan pemindahan hak lewat lelang cuma bisa didaftarkan bila dibuktikan dengan akta yang terbuat oleh PPAT (Administratur Kreator Akta Tanah) yang berhak bagi determinasi peraturan perundang- perundangan yang legal”. Memandang pada determinasi itu, jual beli kondominium haruslah dicoba dengan Akta Jual Beli (AJB) yang terbuat dihadapan PPAT. Tidak hanya itu, wajib terdapatnya registrasi pancaroba haknya di BPN (Tubuh Pertanahan Nasional) buat balik julukan. Pada biasanya Habitat Akad Jual Beli yang dicoba dalam habitat pembelian kondominium dicoba sebab bagian kondominium belum jadi serta sedang dalam langkah pemograman.



### BAB III METODE PENELITIAN

#### A. Waktu dan Tempat Penelitian

##### 1. Waktu Penelitian

Waktu Penelitian akan dilaksanakan sekitar bulan Januari 2022 setelah dilakukan seminar Proposal dan Perbaikan *Outline*.

**Tabel kegiatan skripsi**

No	Kegiatan	Bulan																Keterangan						
		Desember 2021				Januari 2022				Maret 2022				Mei 2022					Juli 2022					
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4		
1	Seminar Proposal																							
2	Perbaikan Proposal																							
3	Acc Perbaikan																							
4	Penelitian																							
5	Penulisan Skripsi																							
6	Bimbingan Skripsi																							
7	Seminar Hasil																							
8	Meja Hijau																							

##### 2. Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Pengadilan Negeri Medan, Jl. Pengadilan Kelurahan No. 8, Petisah Tengah, Kec. Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara 20236.

## **B. Metodologi Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Ada pula tipe riset merupakan yuridis normatif ialah tata cara riset yang menelaah riset akta, ialah memakai bermacam informasi inferior semacam peraturan, perundang-undangan, filosofi hukum serta bisa pula berbentuk opini para ahli..

- a. Data Primer ialah sumber informasi yang didapat dengan cara langsung dengan mengajukan persoalan pada narasumber yaitu kepada Pengadilan Negeri Medan.
- b. Data sekunder adalah informasi yang mencakup dokumen- dokumen sah, buku- buku objektif, informasi on line, hasil- hasil riset berbentuk informasi, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- c. Data tersier adalah suatu kumpulan dari data primer dan data sekunder dapat berupa kamus hukum, dan biografi.

### **2. Sifat Penelitian**

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah deskriptif analisa dari studi permasalahan di Majelis hukum Negeri Medan. Studi

Kasus adalah penelitian mengenai Kajian Hukum kepada Aksi Melawan Hukum Dalam Pendirian Kondominium Sky View Loyal Setia Budi, yang mengarah pada penelitian hukum normatif, yaitu suatu bentuk penyusunan hukum yang mendasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang normatif.<sup>37</sup>Sifat penelitian ini secara deskriptif analisis yaitu untuk memberikan data yang seteliti mungkin dilakukan di Pengadilan Negeri Medan mengambil beberapa data dan dengan menganalisis yang berkaitan dengan penulisan skripsi.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Pada Penelitian ini digunakan alat pengumpul data, yakni :

- a. *Library Research* (Penelitian Kepustakaan) ialah riset yang dicoba bersumber pada pangkal pustaka, ialah Undang– Undang, buku- buku, riset objektif, postingan objektif, alat massa, serta harian hukum yang berkaitan dengan modul yang diulas dalam penyusunan skripsi ini. Dalam riset ini memiliki informasi pokok serta informasi inferior.
  1. Data Primer yaitu ialah sumber informasi yang didapat dengan cara langsung dari pangkal asli ataupun pihak awal yang dengan cara spesial digabungkan buat riset. Informasi pokok ialah berbentuk perndapat poin( orang) bagus orang ataupun golongan serta sesuatu peristiwa.
  2. Data sekunder, ialah materi pustaka yang terdiri atas buku- buku bacaan yang membahas sesuatu serta atau ataupun sebagian kasus hukum,

---

<sup>37</sup> Astri Wijayanti. *Strategi Penulisan Hukum*. Lubuk Agung. Bandung, 2011. halamanaman.163

tercantum skripsi, disertasi, karangan hukum, kamus- kamus hukum, jurnal- jurnal hukum.

- b. *Field Research* (Penelitian Lapangan) ialah dengan melaksanakan riset langsung kelapangan. Dalam perihal ini periset langsung melaksanakan riset ke Majelis hukum Negri Medan dengan metode Wawancara.

#### 4. Analisis Data

Untuk melaksanakan analisa informasi serta menarik kesimpulan memakai tata cara riset daftar pustaka. Tata cara riset daftar pustaka dicoba dengan mengutip informasi dari bermacam buku bacaan, pangkal pustaka yang berkaitan dengan kepala karangan ulasan, majalah ataupun alat massa, perundang- undangan serta tanya jawab. Informasi yang didapat dalam riset ini berikutnya dianalisis dengan cara analisa kualitatif, ialah dengan mencermati fakta- fakta yang terdapat dilapangan cocok dengan Dinas Tata Ruang Dan Tata Bangunan.

Dari hasil analisis tersebut dapat diketahui sumber Tinjauan Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pendirian Apartemen *Sky View* Setia Budi Medan. Untuk memperoleh suatu gambaran singkat mengenai suatu permasalahan dalam penelitian ini.

## BAB V

### SIMPULAN DAN SARAN

#### A. Simpulan.

Berdasarkan pembahasan dan permasalahan yang diteliti maka hasil kesimpulan yang didapat adalah:

1. Akibat Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Aksi melawan hukum selaku aksi yang sudah dikira berlawanan dengan determinasi ataupun juga peraturan yang diberlakukan, pasti saja hendak membagikan akibat ataupun dampak hukum untuk para pihak yang melanggar atau pihak yang dilanggar haknya. Bersumber pada penjelasan itu, hingga bisa nampak kalau dampak penting yang diakibatkan terdapatnya aksi melawan hukum ialah terbentuknya sesuatu kehilangan. Kehilangan ini bisa dibuktikan kalau dampak aksi melawan hukum, kehilangan terjalin pada pihak yang jadi korban. Faktor kehilangan ialah faktor berarti lainnya dalam memastikan terdapat tidaknya habitat yang lahir dari hukum selaku aksi melawan hukum. Dalam habitat yang lahir dari peradilan merupakan relatif lebih gampang buat memastikan serta mengukur hasil yang sudah khusus, dalam habitat yang lahir dari hukum sebetulnya semacam *zaakwaarneming* ataupun pembayaran yang tidak terutang hasil yang wajib dipadati sebetulnya sudah ditetapkan dengan amat nyata.



2. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Dalam putusan hakim pada perkara No. 883/Pdt.G/2020/PN Medan Penggugat Ainun tentang pendirian bangunan apartemen diatas tanah miliknya diketahui bahwa hakim memutuskan yang dilakukan oleh pimpinan apartemen *sky view* Setia Budi Medan tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUH Perdata dan harus dinyatakan para tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Dengan pertimbangan tergugat telah terbukti melakukan secara sadar maupun tidak sadar perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi penggugat dengan kedudukannya sebagai ahli waris dan pemilik tanah tersebut.
3. Pertimbangan hakim adalah 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. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka petitum gugatan penggugat beralasan

hukum untuk dikabulkan sebahagian dan menolak petitum gugat untuk selain dan selebihnya sebagaimana yang tercantum dalam amar putusan nantinya. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, majelis hakim berpendapat gugatan penggugat dapat dikabulkan sebahagian.

## **B. Saran**

1. Sebaiknya pihak penggugat yaitu saudara Ainun juga lebih memperhatikan dan mengurus hak warisnya agar tidak sampai terjadi tumpang tindih. Serta merubah status kepemilikan tanahnya menjadi Sertifikat Hak Milik agar berkekuatan hukum yang tinggi dan tetap, dan akan sulit untuk terjadinya tumpang tindih dengan orang lain, sebaiknya pihak pimpinan apartemen Sky View Setia Budi Medan juga lebih mempertimbangkan dan tidak asal didalam membangun suatu bangunan seperti didalam kasus ini pihak apartemen sky View setia Budi Medan Dengan sengaja membangun apartemen diatas tanah milik orang lain yang jelas mengakibatkan kerugian bagi pihak penggugat.
2. Sebaiknya pimpinan apartemen Sky View Setia Budi Medan lebih hati-hati dalam membeli tanah, lebih memperhatikan status hak kepemilikan tanah tersebut agar tidak terjadi tumpang tindih dengan tanah milik orang lain, dan sebaiknya mendirikan bangunan tersebut dengan izin yang jelas, dan sebaiknya pimpinan apartemen sky view Setia Budi Medan tersebut beritikad baik untuk menanggapi teguran dari pihak Saudara Ainun,

perlindungan hukum yang diberikan sudah cukup menguatkan didalam menyelesaikan kasus dalam permasalahan ini.

3. Disarankan kepada pimpinan apartemen *Sky View* Setia Budi Medan terkait pendirian bangunan gedung apartemen yang baik dan tidak mengandung unsur melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, sebaliknya untuk mendirikan bangunan gedung apartemen baru dilakukan dengan memperhitungkan segala aspek yang dapat muncul akibat aktivitas yang akan dilakukan, diharapkan untuk menginformasikan pembangunan yang akan dilakukan ataupun meminta izin, baik dalam hal akan mengganggu secara langsung ataupun tidak langsung, sehingga segala macam bentuk hasil pembangunan dapat dilaksanakan sesuai dengan keinginan pemilik gedung tanpa merugikan hak milik orang lain.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

- Adolf, H. (2011) *"Hukum Perdagangan Internasional"*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Arto, M. (2004) *"Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama"*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Emirzon, J. *"Alternatif Penyelesaian Sengketa diluar Pengadilan: Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi dan Arbitrase"* Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- Engelbrecht. (1984) *"Wetboeken, Wetten en Verordeningen Benevens De Grondwet Van De Republiek Indonesie"*, Jakarta : P.T. Ichtiar baru-Van Hoeve.
- Fuady, M. (2005) *"Perbuatan Melawan Hukum Kontemporer"*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Garner, B.A (2009) *"Black's Law Dictionary"*, St. Paul: West.
- Gautama, S. (1983), *"Pengertian Tentang Negara Hukum"*, Bandung : Alumni
- Grolier, (1962) *"The American People Encyclopedic"*, Grolier Incorporated : New York.
- Hadjon, P.M. (2011), *"Pengantar Hukum Administrasi Indonesia"*, Gajah Mada University Press Yogyakarta.
- Harahap, Y. (1998) *"Segi-Segi Hukum Perjanjian"*, Bandung: Alumni.
- \_\_\_\_\_ *"Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, penyitaan, pembuktian, dan Putusan Pengadilan"*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Hutabarat, S.M.P (2010) *"Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian, Grasindo"*, Jakarta.
- Ichsan, A. (1969) *"Hukum Perdata"*, Jakarta: PT. Pembimbing Masa.
- John H. Crabb. (1976) *"The French Civil Code"*, New Jersey : Fred B. Rothman & Co.
- Kansil, C.S.T (2012) *"Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia"*, Jakarta : Balai Pustaka.
- \_\_\_\_\_ (2018) *"Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia"*. Jakarta : Balai Pustaka.
- \_\_\_\_\_ (2018) *"Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia"*. Jakarta : Balai Pustaka.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia.
- Machmud, S. (2008) *"Penegakan Hukum dan Perlindungan Hukum"*, Bandung: Mandar Maju.

- Muhammad, A. (2012) *"Hukum Perdata Indonesia"*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_ (2000) *"Hukum Perdata Indonesia"*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Paster, G.G (1995) *"Arbitrase di Indonesia"*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Paur, S. (1976) *"Their Design And Development"*. New York: Reinhold.
- Perangin, E. (1991) *"Hukum Agraria di Indonesia"*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Pemegang Paten Perlu Perlindungan Hukum (2004) , *Republika*.
- Poerwodarminta, WJS. (1993) *"Kamus Besar Bahasa Indonesia"*, Balai Pustaka: Jakarta.
- Prodjodikoro, W (2018) *"Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata"*, Bandung: Sumur. .
- \_\_\_\_\_ (2000) *"Asas-Asas Hukum Perjanjian"*. Bandung : Mandar Maju.
- Rahardjo, S. (2003) *"Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia"*. Jakarta: Kompas.
- Setiawan, R. (2016) *"Pokok-Pokok Hukum Perikatan"*. Bandung : Binacipta.
- Sinaga, Sahat, H.M.T (2007) *"Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak"*, Bandung: Pustaka Sutra.
- Subekti, R. (1990) *"Hukum Perjanjian"*. Jakarta : Intermassa.
- Sunggono, B. (2011), *"Metodologi Penelitian Hukum"*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada,
- Sutedi, A. (2010) *"Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik"*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Umam Khotibul (2010), *"Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan"*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Urdang Lourence, (1968), *"The Random House Dictionary Of English Language"*, New York Random House.
- Wijayanti, A. (2011). *"Strategi Penulisan Hukum"*. Bandung: Lubuk Agung.

## **B. Peraturan PerUndang – Undang**

Undang–Undang Republik 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan

KUHPerdata (*Buergelijk Wetboek*)

PermukimanUndang – Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang  
Perlindungan Konsumen

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan  
Dasar Pokok – Pokok Agraria

Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah (PP) No. 36 Tahun 2005 Tentang. Pengadaan Tanah Bagi  
Pelaksanaan Pembangunan.

Perda Kota Medan No. 9 Tahun 2002 Tentang Izin Mendirikan Bangunan.

### C. Skripsi

Muchsin, “*Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*”,  
Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret.

Setiono. (2004) “*Rule of Law*”, Surakarta: Disertasi S2 Fakultas Hukum,  
Universitas Sebelas Maret.

Hetty Hasanah, “Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan  
Konsyumen atas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia”. Artikel diakses pada 14  
Maret 2022 dari <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>.

Pemegang Paten Perlu Perlindungan Hukum, *Republika*, 24 Mei 2004.

Rahayu, (2009), Pengangkutan Orang, [etd.eprints.ums.ac.id](http://etd.eprints.ums.ac.id). Peraturan Pemerintah  
RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi  
Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI,  
Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah  
Tangga.

Putusan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN.Medan

### D. Putusan

Pengadilan Negeri Medan, Putusan No. 883/PDT.G/2020/PN.MDN.

### E. Wawancara

Vivi D.P. 2022. "Putusan No. 883/PDT.G/2020/PN.MDN". *Hasil Wawancara Pribadi*: 24 Februari 2022 , Universitas Medan Area.





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik  
Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go.id

**P U T U S A N**

**Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Mdn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**AINUN**, NIK 1271136710790002, Lahir di Medan, Tanggal 27 Oktober 1979,

Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jalan Pancing V Lingk. II Kelurahan Besar Kecamatan Medan Labuhan Kota Medan Propinsi Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **Ahmad Rosip Hasibuan, S.H., M. Asril Siregar, S.H dan Fuad Said Nasution,**

**S.H** Advokat/Pengacara/Penasehat Hukum pada Law Office ARHSY & ASSOCIATES yang beralamat di Jalan Limau Manis Simpang Kayu Besar No. 401 Kode Pos 20362 Kecamatan Tanjung Morawa Kabupaten Deli Serdang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai

..... **Penggugat;**

**L a w a n**

**PIMPINAN SKYVIEW APARTEMEN SETIA BUDI MEDAN**, yang beralamat di

Jalan Abdul Hakim Pasar I Kelurahan Padang Bulan Selayang I Kecamatan Medan Selayang Kota Medan Propinsi Sumatera Utara, memberi Kuasa kepada Devi Marlin, S.H., selaku Staff Humas pada PT.Property Group Imperium sebagai Pengembang sekaligus Pemilik Skyview Apartemen Setia Budi, berdasarkan



Surat Kuasa yang terdaftar di Kepaniteraan  
Hukum Pengadilan Negeri Medan tanggal 01  
Februari 2021 selanjutnya disebut sebagai

.....  
**Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang  
bersangkutan;

*Halaman 1 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN  
Mdn*





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

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 30 Desember 2020 dalam Register Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun alasan-alasan Penggugat mengajukan gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari Almarhumah Hanizar yang meninggal dunia pada tanggal 7 Oktober 2008 sesuai dengan Surat Keterangan Nomor : 474.3/05/SK/KB/I/2015 tertanggal 09 Januari 2015 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Besar, Kecamatan Medan Labuhan, Kota Medan, Almarhumah Hanizar dari perkawinannya dengan Ramli Bin Arahman memiliki 7 (tujuh) anak yaitu Nurliana, Ridwan, Muslim, Dedek Irawan, Ainun, Nina Khairani dan Nizamuddin ;
2. Bahwa Penggugat telah diberi kuasa penuh dari ahli waris lainnya untuk bertindak mewakili ahli warisnya guna mengurus segala sesuatu terkait harta peninggalan orang tuanya termasuk pada objek perkara sesuai dengan Surat Kuasa Penuh ahli waris tertanggal 7 Januari 2015 dan telah deregister oleh Kepala Kelurahan Besar, Kecamatan Medan Labuhan tanggal 8 Januari 2015;
3. Bahwa diketahui semasa hidupnya Almarhumah Hanizar memiliki sebidang tanah seluas 150.000 M<sup>2</sup> (seratus lima puluh ribu meter persegi) atau seluas 15 Ha yang dahulu terletak di Kepenghuluan Kampung Padang Bulan Selayang, Kecamatan Sunggal Daerah Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sekarang terletak di Jalan Pasar I, Kelurahan Padang Bulan Selayang I, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Pasar Satu 500 Meter;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Sa'dah 500 Meter;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Zakaria 300 Meter;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Rosmah 300 Meter;

*Halaman 2 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Mdn*



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

Yang mana objek bidang tanah a quo diperoleh Almarhum Hanizar berdasarkan Akta Pemindahan Hak No : 238/APH/KS/1964 tanggal 18 Mei 1964 yang dikeluarkan oleh Asisten Wedana Kecamatan Sunggal;

4. Bahwa Penggugat sesuai dengan ketentuan Pasal 852 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa anak anak atau sekalian keturunan mereka, biar dilahirkan dari lain lain perkawinan sekalipun mewaris dari kedua orang tuanya Jo Pasal 874 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa segala harta peninggalan seorang meninggal dunia adalah kepunyaan sekalian ahli warisnya menurut undang-undang, sehingga Penggugat secara otomatis memiliki kedudukan hukum (legal standing) terhadap objek tanah yang menjadi objek perkara;

5. Bahwa dahulunya objek tanah perkara satu hamparan milik pewaris Penggugat seluas 15 Ha dikuasai dan diusahai secara terus menerus oleh Penggugat dan ahli waris lainnya dan tidak pernah dialihkan kepada pihak manapun, namun alangkah terkejutnya sekitar awal tahun 2018 diatas objek tanah perkara telah dibangun sebuah apartemen yang dikenal dengan nama Apartemen Skyview Setia Budi Medan yang terletak di Jalan Abdul Hakim Pasar I, Kelurahan Padang Bulan Selayang I, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara;;

6. Bahwa pembangunan apartemen yang dilakukan oleh Tergugat merupakan haknya Tergugat akan tetapi jika dibangun diatas objek tanah milik Penggugat hal itu merupakan kekeliruan yang nyata, bangunan apartemen tersebut berada diatas objek tanah milik Penggugat, pembangunan apartemen berada diatas tanah milik Penggugat tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat telah merugikan Penggugat dan menguntungkan Tergugat karena diperuntukan Tergugat sebagai lahan bisnis;

7. Bahwa atas tindakan Tergugat, Penggugat melalui salah satu ahli waris pada tanggal 29 Juni 2020 dan tanggal 06 Juli 2020 telah mengingatkan Tergugat untuk bertanggung jawab atas kekeliruan yang dilakukan Tergugat, akan tetapi sampai dengan gugatan ini didaftarkan Tergugat tidak mempunyai iitikad baik menyelesaikan permasalahan ini dengan Penggugat;

*Halaman 3 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Mdn*



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

8. Bahwa objek bidang tanah milik Penggugat dengan luas 15 Ha (lima belas hektar) terletak yang dahulu terletak di Kepenghuluan Kampung Padang Bulan Selayang, Kecamatan Sunggal Daerah Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sekarang terletak di Jalan Pasar I, Kelurahan Padang Bulan Selayang I, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Propinsi Sumatera yang telah dikuasai dan diusahai secara tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat telah merugikan Penggugat, sehingga patut bagi Majelis Hakim untuk memerintahkan agar Tergugat mengembalikan atau menyerahkan objek tanah yang bukan merupakan haknya dikembalikan kepada yang berhak yaitu Penggugat dengan seketika tanpa terkecuali;

9. Bahwa dengan dibangunnya Apartemen oleh Tergugat di atas tanah objek perkara milik Penggugat tanpa hak dan seijin Penggugat patut dikualifisir merupakan perbuatan melawan hukum yang berakibat ruginya Penggugat baik secara materil maupun moril;

10. Bahwa kerugian materil yang dialami Penggugat ditaksir sebesar Rp. 300.000.000.000,- (tiga ratus milyar) rupiah diatas objek tanah milik Penggugat seluas 15 Ha (lima belas hektar) dengan perhitungan dari nilai ekonomi tanah milik Penggugat Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) per meternya di kali luas 150.000 M2 atau 15 Ha (lima belas hektar);

11. Bahwa kerugian moril Para Penggugat tidak dapat diukur akan tetapi untuk mempermudahnya Penggugat menaksir dengan nilai sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

12. Bahwa gugatan ini didasari dengan bukti bukti yang autentik dan fakta fakta hukum sehingga untuk menjamin gugatan Penggugat tidak ilusionir dan hampa beralasan secara hukum Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili sengketa ini untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*), terhadap bangunan apartemen yang dibangun di atas tanah objek sengketa;

13. Bahwa agar putusan perkara a quo ditaati secara sungguh- sungguh oleh Tergugat, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari setiap Tergugat lalai dan/atau tidak melaksanakan

Halaman 4 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Mdn



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

putusan perkara ini setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum mengikat (*Inkracht van gewijsde*);

14. Bahwa untuk menghindarkan timbulnya kerugian lebih lanjut dan oleh karena gugatan Penggugat aquo didukung dengan fakta – fakta dan bukti – bukti yang kuat menurut hukum, maka patut dan beralasan menurut hukum agar Pengadilan Negeri Medan menjatuhkan putusan hukum yang dapat dijalankan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya verzet, banding dan kasasi;

M a k a :

Berdasarkan seluruh alasan hukum diatas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Medan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan suatu hari persidangan dan selanjutnya memanggil para pihak serta memberikan amar putusan yang sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Pemindahan Hak No : 238/APH/KS/1964 tanggal 18 Mei 1964 yang dikeluarkan oleh Asisten Wedana Kecamatan Sunggal
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah 15 Ha (lima belas hektar) dahulu terletak di Kepenghuluan Kampung Padang Bulan Selayang, Kecamatan Sunggal Daerah Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sekarang terletak di Jalan Pasar I, Kelurahan Padang Bulan Selayang I, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara dengan batas- batas :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Pasar Satu 500 Meter;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Sa'dah 500 Meter;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Zakaria 300 Meter;

Halaman 5 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Mdn



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

- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Rosmah 300 Meter;

5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar kerugian materiil yang dialami Penggugat ditaksir sebesar Rp. 300.000.000.000,- (tiga ratus milyar rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) secara tunai dan seketika sejak putusan ini diputuskan;
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan dan mengosongkan tanah objek sengketa luas keseluruhannya 15 Ha (lima belas hektar) yang dahulu terletak di Kepenghuluan Kampung Padang Bulan Selayang, Kecamatan Sunggal Daerah Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sekarang terletak di Jalan Pasar I, Kelurahan Padang Bulan Selayang I, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara dalam keadaan utuh dan aman tanpa dibebani suatu hak apapun tanpa terkecuali;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta Tergugat berupa bangunan apartemen yang dibangun di atas tanah objek sengketa;
8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, setiap hari apabila Tergugat lalai dan/atau tidak melaksanakan isi putusan perkara a quo setelah putusan perkara a quo mempunyai kekuatan hukum mengikat (*Inkracht van gewijsde*);
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;
10. Menghukum Tergugat membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

**Atau :**

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing masing hadir Kuasanya sebagaimana telah disebutkan di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1

*Halaman 6 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Mdn*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Martua Sagala, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Februari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

### Dalam Eksepsi;

1. Exceptio Error In Persona;

Kurangnya Pihak Yang Di Tarik Sebagai Tergugat.

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya keliru dalam menarik Tergugat sebagai Pihak, dan jelas gugatan Penggugat kurang pihak. Bahwa dalam perkara ini, seharusnya Penggugat menyertakan badan pertanahan negara sebagai pihak, karena faktanya lahan tersebut saat ini telah bersertifikat, sehingga dengan tidak ditariknya BPN sebagai pihak mengakibatkan kurangnya pihak dalam perkara ini.

2. Tidak ditariknya Penjual objek perkara sebagai pihak, karena Tergugat membeli lahan tersebut dari orang lain, bukan dari Penggugat, sehingga seharusnya Penggugat juga menyertakan penjual sebagai pihak dalam perkara ini;

3. Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat dapat dikategorikan sebagai Gugatan error in Persona, sehingga gugatan sebagaimana hal ini sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Exceptio Obscuur Libels.

1. Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas dalam menguraikan objek perkara yang mana digugat oleh Penggugat dari lahan yang dikuasai oleh Tergugat, karena pada saat membeli lahan tersebut tidak pernah ada yang keberatan, sehingga Tergugat tidak memahami yang mana objek yang menjadi milik Penggugat. Bahwa pada saat mediasi Penggugat in Person tidak mengetahui yang mana objek yang menjadi miliknya pada saat Tergugat menunjukan sertifikat atas lahan yang telah dibangun apartemen. Bahwa hal tersebut diatas sesuai dengan Yurisprudensi MA No. 81 K/Sip/1971, oleh karena itu Mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat Menolak seluruh Gugatan Para Penggugat atau setidaknya

*Halaman 7 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Mdn*



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

tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima dengan alasan Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas;

2. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya juga tidak merumuskan Gugatan secara Jelas dan Terang, sehingga Gugatan Para Penggugat dianggap tidak memenuhi syarat Formil sebuah Gugatan, dimana dalam Gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan dari mana Objek sengketa dan bagaimana cara Penggugat memperoleh Objek sengketa, hanya menerangkan objek tersebut milik Alm.Hanizar, tanpa menerangkan sebab kepemilikan dan bagaimana alm Hanizar memiliki tanah tersebut. Bahwa dengan sebab tidak jelasnya Gugatan Para Penggugat, maka sudah sepatutnya Gugatan Para Penggugat ditolak; Bahwa dari uraian diatas, terlihat jelas Gugatan Para Penggugat dibuat dengan tidak Jelas, sehingga gugatan yang tidak jelas dan kabur sudah sepatutnya dinyatakan di tolak;

### **Dalam Pokok Perkara;**

#### **I. Dalam Kompensi;**

1. Bahwa Tergugat tidak mengenal Penggugat ataupun Almarhum Hanizar, yang menurut Penggugat adalah Orang tuanya.
2. Bahwa pada saat Tergugat membeli lahan untuk didirikan Apartemen, Tergugat membeli lahan tersebut dengan cara bertahap, bukan sekaligus, dan pada saat itu Tergugat membeli tanah kavlingan, tidak ada yang bernama Almarhum Hanizar.
3. Bahwa Pada saat Tergugat membeli tanah tersebut membutuhkan waktu selama hampir 2 tahun yaitu sekitar tahun 2010 sampai 2012, untuk menyelesaikan proses pembelian tanah, karena Tergugat membeli dengan cara bertahap;
4. Bahwa dengan waktu yang begitu lama, Penggugat tidak pernah datang untuk mengklaim bahwa tanah yang sedang Tergugat beli adalah tanah miliknya begitu juga dengan ahli waris lain dari Almarhum Hanizar.
5. Bahwa setelah hampir 10 tahun lahan tersebut menjadi lahan bangunan apartemen Skyview, Penggugat datang mengaku-aku bahwa Penggugat adalah pemilik lahan tersebut;
6. Bahwa lebih aneh, pada saat mediasi Tergugat menunjukkan foto copy sertifikat Hak Milik, dan diminta untuk menunjukkan dimana objek lahan yang diakui oleh Penggugat in person, namun Penggugat in Person tidak dapat menunjukkan objek miliknya;

*Halaman 8 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Mdn*





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

7. Bahwa hal tersebut membuktikan, kemungkinan besar Penggugat in person tidak tahu yang mana yang menjadi objek sengketa, yang diklaim Penggugat in Person sebagai tanah miliknya;
  8. Bahwa Tergugat membeli lahan tersebut dengan cara yang sah dan dilindungi oleh hukum, sehingga sudah sepatutnya Tergugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
  9. Bahwa Tergugat adalah Pembeli yang beritikad baik, yang wajib dilindungi oleh hukum sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012, yang menyebutkan “ Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak;
  10. Bahwa dalam Gugatan ini jelas Penggugat tidak menggugat Penjual abjek perkara, hanya menggugat Tergugat yang jelas adalah berstatus sebagai pembeli, sehingga gugatan Penggugat tidak tepat sasaran, dan sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
  11. Bahwa rangkaian Perbuatan dan Tindakan yang dilakukan oleh Tergugat adalah hal yang benar sehingga tidak dapat di kategorikan sebagai Perbuatan Melanggar Hukum apa lagi sampai di kategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
  12. Bahwa faktanya Penggugatlah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dengan cara mengajukan Gugatan ini terhadap Objek Perkara yang saat ini menjadi milik Tergugat;
  13. Bahwa Kerugian Materil yang di derita oleh Penggugat adalah hal yang mengada\_ada, dan tidak berdasarkan hukum, bahwa karena hal tersebut tidak berdasarkan pada hukum maka sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak perlu dipertimbangkan lagi;
  14. Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- I. Dalam Rekonpensi.
1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam bagian Pokok Perkara secara mutatis dan mutandis mohon dianggap masuk dalam bagian Rekonpensi ini sehingga tidak perlu diulang lagi ;
  2. Bahwa oleh karena objek perkara yang terletak di kelurahan padang bulan selayang kecamatan Medan selayang Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara ic. Dikenal dengan nama Apartemen Skyview adalah

*Halaman 9 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Mdn*



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

merupakan milik Penggugat dr/Tergugat dk berdasarkan Sertifikat No 121, 137, 122, 132, dan 124 dengan luas keseluruhan sekitar  $\pm 7.541 \text{ M}^2$ ;

3. Bahwa berdasarkan bukti tersebut objek perkara yang di gugat oleh Tergugat dr/Penggugat dk adalah keliru, sehingga perbuatan Tergugat dr/Penggugat dk dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum (On Recht Matigedaads) ;
4. Bahwa dengan adanya gugatan Tergugat dr/Penggugat dk kepada Penggugat dr/Tergugat dk maka menimbulkan kerugian materil dan imateriil Penggugat dr/Tergugat dk;
5. Bahwa kerugian materil yang dialami Penggugat dr/ Tergugat dk, akibat adanya Gugatan a quo, sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah);
6. Bahwa kerugian Immateril yang dialami oleh Penggugat dr/ Tergugat dk, sebesar Rp. 1.000.000.000.,(Satu Milyar Rupiah) ;
7. Bahwa agar Tergugat dr/Penggugat dk mematuhi isi putusan ini kelak mohon agar ditetapkan Tergugat dr/Penggugat dk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) perhari kepada Penggugat dr/Tergugat dk ;
8. Bahwa Gugatan Rekonpensi ini didasarkan pada fakta-fakta hukum yang sah dan karenanya sangat beralasan hukum jika putusan dalam rekonpensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Upaya Hukum Perlawanan, Banding maupun Kasasi (Uit Voerbaar Bij Vooraad) ; Berdasarkan uraian tersebut diatas Penggugat dr/Tergugat dk mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negari Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini menerima Gugatan Rekonpensi Penggugat dr/Tergugat dk untuk seluruhnya dan seraya memberi Putusan Hakim yang amarnya berbunyi

sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

I. Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

II. Dalam Pokok Perkara.

- Menolak Gugatan Rekonpensi Penggugat untuk seluruhnya ;

III. Dalam Rekonpensi.

- Menerima Gugatan Rekonpensi Penggugat dr/Tergugat dk untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Perbuatan Tergugat dr/Penggugat dk dalam Perkara ini adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 10 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Mdn



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

- Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk membayar kerugian kepada Penggugat dr/Tergugat dk :

1. Ganti Kerugian Moril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah)
2. Ganti kerugian Materiil sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah), secara Tunai dan sekaligus;

- Menghukum Tergugat dr/Penggugat dk untuk membayar uang paksa (dwang soom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) perhari setiap kali Tergugat dr/Penggugat dk lalai menjalankan isi putusan yang telah berkekuatan hukum pasti;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta, kendati ada perlawanan, banding atau kasasi (Uit Voerbaar bij Voorraad);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

- Membebaskan biaya-biaya Perkara menurut ketentuan Hukum yang berlaku kepada Tergugat dr/Penggugat dk.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan Hukum yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono).

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

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

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konvensi.

Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa Tergugat disamping mengajukan Jawabannya tentang pokok perkara namun juga ada mengajukan Eksepsi yang apabila diringkas pada pokoknya adalah sebagai berikut:

#### 1. Exceptio Error In Persona;

Kurangnya Pihak Yang Di Tarik Sebagai Tergugat;

Bahwa menurut Tergugat, faktanya lahan yang menjadi tanah objek terperkara saat ini sudah bersertifikat, sehingga seharusnya pihak BPN harus diutkan sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat pada angka 1 ini Majelis tidak sependapat dengan Tergugat, sebab tentang siapa siapa yang akan digugat sebagai pihak dalam suatu gugatan perdata adalah sepenuhnya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diserahkan kepada pilihan Penggugat, tambahan pula dalam perkara ini meskipun tidak dimasukkannya pihak BPN sebagai pihak dalam perkara ini tidaklah menjadi halangan bagi Majelis untuk memeriksa dan memutus objek permasalahan yang diperkarakan kedua belah pihak dalam perkara ini, dengan demikian Eksepsi Tergugat pada angka 1 ini tidak dapat dibenarkan dan akan ditolak;

### 2 Exceptio Obscur Libels;

- Bahwa gugatan tidak jelas karena tidak menguraikan objek perkara yang mana yang digugat dari lahan yang dikuasai Tergugat dan juga Penggugat tidak menjelaskan dari mana objek terperkara dan bagaimana cara Penggugat memperoleh objek terperkara dan juga tidak menerangkan sebab kepemilikan dan bagaimana Alm.Hanizar memiliki tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Eksepsi Tergugat pada angka 2 ini menurut Majelis juga tidak dapat dibenarkan, sebab Penggugat sudah menerangkan dalam uraian surat gugatannya sebagai berikut:

- Bahwa tentang objek yang dipermasalahkan adalah bidang tanah yang oleh Tergugat di atasnya dibangun Apartemen Skyview Setia Budi Medan yang terletak di Jalan Abdul Hakim Pasar I, Kelurahan Padang Bulan Selayang I, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara yang disebut objek tanah terperkara;
- bahwa objek tanah terperkara diperoleh Penggugat karena Penggugat sebagai salah seorang Ahli Waris dari Almarhumah Hanizar yaitu ibu kandung Penggugat yang sudah meninggal dunia tanggal 7 Oktober 2008;
- bahwa Almarhumah Hanizar memperoleh objek tanah terperkara berdasarkan Akta Peminjaman Hak No:238/APH/KS/1964 tanggal 18 Mei yang dikeluarkan Asisten Wesana Kecamatan Sunggal;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat tidaklah obscur libel, akan tetapi sudah cukup jelas dan memadai untuk dimengerti bagi Para Pihak dalam perkara ini maupun kepada Majelis, dengan demikian Eksepsi Tergugat pada angka 2 ini juga akan ditolak;

### Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai menurut Penggugat pihak Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;

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

Halaman 12 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Mdn



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

- Bahwa Penggugat adalah salah seorang Ahli Waris dari Almarhumah Hanizar;
- Bahwa yang menjadi objek perkara adalah bidang tanah yang terletak di Jalan Abdul Hakim Pasar I, Kelurahan Padang Bulan Selayang I, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa bidang tanah yang menjadi objek perkara dahulunya adalah termasuk wilayah Pemerintahan Kabupaten Deli Serdang jo Agraria Daerah Deli Serdang Dan Kotapradja Tebing Tinggi;
- Bahwa terhadap bidang tanah yang menjadi objek perkara tersebut telah dibangun Apartemen yang dikenal dengan nama Apartemen Skyview Setia Budi Medan;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak dalam perkara ini adalah:

- Bahwa menurut Penggugat kepemilikan atas tanah objek perkara (hak atas tanah tempat dibangunnya Apartemen Skyview Setia Budi Medan) tersebut adalah termasuk kedalam bagian tanah milik dari Almarhumah Hanizar yang merupakan ibu kandung dari Penggugat yang dulu diperoleh Almarhumah Hanizar semasa hidupnya berdasarkan Akta Peminjaman Hak No : 238/APH/KS/1964 tanggal 18 Mei 1964 yang dikeluarkan oleh Asisten Wedana Kecamatan Sunggal;
- Bahwa menurut Tergugat tanah objek perkara yaitu lahan untuk didirikannya Apartemen Skyview Setia Budi Medan tersebut dibeli Tergugat secara bertahap dan pada saat Tergugat membeli tanah kavlingan atau tanah objek perkara pada waktu itu tidak ada yang bernama Almarhumah Hanizar; Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang status tanah objek perkara serta hubungan hukum antara Penggugat ataupun Tergugat dengan yang berhak atas tanah objek perkara, sehingga nantinya dapat disimpulkan siapakah yang berhak atas tanah objek perkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg/163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat dan menyerahkan fotocopynya yang diberi nama produk bukti P-1 sampai dengan P-11, yaitu:

1. Fotocopy Surat Keterangan Nomor : 474.3/05/SK/KB/I/2015 tanggal 09 Januari 2015 dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Besar Kecamatan Medan Labuhan, selanjutnya diberi tanda Bukti P-1;

Halaman 13 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Mdn



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

2. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 7 Januari 2015 yang dikeluarkan Kepala Kelurahan Besar Kecamatan Medan Labuhan Register No.01/SKW/I/2015 tanggal 8 Januari 2015, diketahui Kepala Lingkungan III danditandatangani oleh Camat Medan Labuhan Register No.474/4/SK- ML/I/2015 tanggal 9 Januari 2015, selanjutnya diberi tanda Bukti P-2;
3. Fotocopy Surat Kuasa Penuh tanggal 7 Januari 2015 dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Besar Kecamatan Medan Labuhan Register Nomor : 01/SKW/I/2015 tanggal 8 Januari 2015, selanjutnya diberi tanda Bukti P-3;
4. Fotocopy Silsilah Keluarga Almarhumah Hanizar tanggal 7 Januari 2015, Register Nomor : 01/SKW/I/2015 tanggal 8 Januari 2015 ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Besar, diketahui Kepala Lingkungan III sesuai aslinya, selanjutnya diberi tanda Bukti P-4;
5. Fotocopy Surat Pernyataan Bersama Para Ahli Waris yang diketahui oleh Kepala Lingkungan III, Register o.01/SKW/I/2015 tanggal 8 Januari 2015 ditandatangani Kepala Kelurahan Besar, Kecamatan Medan Labuhan, selanjutnya diberi tanda Bukti P-5;
6. Fotocopy Surat Pernyataan Dua Orang Saksi tanggal 7 Januari 2015 Register Nomor : 01/SKW/I/2015 tanggal 8 Januari 2015, selanjutnya diberi tanda Bukti P-6;
7. Fotocopy Surat Keterangan No.543/KAGDA/II/1964 tanggal 19 September 1964 yang dikeluarkan Kepala Agraria Daerah Deli Serdang dan Kotapraja Tebing Tinggi, selanjutnya diberi tanda Bukti P-7;
8. Fotocopy gambar denah situasi tanah diketahui oleh Asisten Wedana Ketjamatan Sunggal, selanjutnya diberi tanda Bukti P-8;
9. Fotocopy Surat Pemindahan Hak No : 238/APH/KS/1964 tanggal 18 Mei 1964 yang dikeluarkan oleh Asisten Wedana Kecamatan Sunggal, selanjutnya diberi tanda Bukti P-9;
10. Fotocopy Peta Persil Tanah tanggal 18 Mei 1964, diketahui oleh Asisten Wedana Ketjamatan Sunggal , digambar / diukur oleh T.Tjahanar diketahui oleh Kepala Kampung Tandjung Rejo, selanjutnya diberi tanda Bukti P-10;
11. Fotocopy Akta Kuasa No. 67 tanggal 4 Mei 1994 dibuat oleh B. Ar. Poeloengan, SH, Notaris di Medan, selanjutnya diberi tanda Bukti P-11;

dan Saksi-Saksi yaitu **1.Bukhary**, **2.Syahrul** yang masing masing di bawah sumpah memberikan keterangan selengkapnya dapat dilihat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-5 dan P-6 dapat disimpulkan:

*Halaman 14 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Mdn*



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

- bahwa Almarhumah yang bernama Hanizar atau yang ditulis juga Anizar adalah orang yang sama dan sudah meninggal dunia pada tanggal 07 Oktober 2008;
- bahwa Almarhumah Hanizar meninggalkan Ahliwaris seorang suami bernama Ramli Bin Rahman dan 7 orang anak yaitu Nurliana, Ridwan, Muslim, Dedek Irawan, Ainun, Nina Khairani dan Nizamuddin;
- bahwa salah seorang Ahliwaris dari 7 orang anak tersebut adalah Ainun yaitu Penggugat sekarang;

Menimbang, bahwa dari alat bukti P-7, P-8, P-9, P-10 dan P-11 serta dihubungkan dengan Keterangan saksi saksi Penggugat dapat disimpulkan:

- bahwa Almarhumah Hanizar semasa hidupnya ada memiliki tanah seluas ± 150.000 M2 yang diperoleh dari Hadji Muhammad Ali berdasarkan Akta Pemindahan Hak tanggal 18 Mei 1964 yang dibuat di hadapan Assisten Wedana Ketjamatan Sunggal atas sebahagian tanah yang berasal dari Grant Hak Kebun No.699 tanggal 18 Safar 1909;
- bahwa letak tanah tersebut dahulu disebutkan di Kepenghuluan Kampung Padang Bulan Selayang I, Ketjamatan Sunggal Daerah Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara dan sekarang berubah menjadi Jalan Pasar I, Kelurahan Padang Bulan Selayang I, Kecamatan Medan Selayang, Kotamadya Medan, Propinsi Sumatera Utara;
- bahwa dokumen dokumen tersebut di atas telah dibuat dan dikuatkan oleh Pejabat yang berwenang pada waktu itu yaitu Assisten Wedana Ketjamatan Sunggal dan juga dikeluarkan oleh Kepala Agraria Daerah Deli Serdang dan Kotapradja Tebing Tinggi;
- bahwa asal tanah objek perkara adalah tanah dari hak adat yaitu tanah Grant;

Menimbang, bahwa terhadap tanah yang mempunyai alas hak yang bersumber dari tanah Hak Adat, maka Undang Undang Pokok Agraria dengan tegas menyatakan mengakui dan menghormatinya, sehingga untuk tertibnya UUPA untuk mengakomodir keberadaan Hak Hak tanah yang berasal dari Hukum Adat yang berlaku dengan cara mendaftarkan hak hak tanah tersebut melalui "Penegasan Hak", atau dengan "Konversi Hak", sehingga salah bentuk pengakuan UUPA melalui Pemerintah adalah sebagaimana dapat dilihat melalui produk bukti P-7 yaitu Surat Keterangan No.543/KAGDA/II/1964 tanggal 19 September 1964 yang dikeluarkan Kepala Agraria Daerah Deli Serdang dan Kotapraja Tebing Tinggi;

*Halaman 15 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Mdn*



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

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat terutama keterangan saksi bernama Syahrul yang menerangkan dulunya pernah menyewa tanah objek perkara untuk menanam padi dan kangkung dari tahun 1993 sampai dengan tahun 1996 dari Almarhumah Hanizar semasa hidupnya dengan harga sewa pada waktu itu pertahun Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan sekarang tanah yang disewa saksi tersebut sudah ada bangunan yaitu bangunan Apartemen Skyview;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis menarik kesimpulan bahwa lokasi tanah yang diterangkan dalam dokumen produk P-7 sampai dengan P-11 adalah lokasi tanah yang dibangun Tergugat menjadi Apartemen Skyview Setia Budi;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat dan menyerahkan fotocopynya yang diberi nama produk bukti T-1 sampai dengan produk bukti T-11 dan Saksi-Saksi yaitu 1. **Suhandi Sembiring** yang di bawah sumpah memberikan keterangan selengkapya dapat dilihat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat produk bukti T-1 sampai dengan T-5 yang pada pokoknya menerangkan tanah tanah tersebut sebahagian sudah bersertifikat dan sudah dibalik nama menjadi atas nama PT.Property Group Imperium dan Saksi Suhandi Sembiring pada pokoknya menerangkan ianya bekerja di tempat Tergugat sebagai Security dari Apartement Skyview sudah 6 (enam) tahun dan pada saat pertama bekerja saat itu masih dalam proses pembangunan apartemen;

Menimbang bahwa menurut Tergugat ianya adalah Pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa:

- bahwa tanah objek perkara semula alas haknya adalah berasal dari hak atas tanah yang bersumber dari Hukum Adat, yaitu Tanah Grant dan hal ini telah dikuatkan oleh Kepala Agraria Daerah Deli Serdang dan Kotapraja Tebing Tinggi sebagai Pejabat yang berwenang menerangkan tentang status atau alas hak suatu bidang tanah dengan Surat Keterangan No.543/KAGDA/II/1964 tanggal 19 September 1964 (Produk bukti P-7);
- bahwa alas Hak yang ditunjukkan oleh Tergugat meskipun berupa Setifikat akan tetapi melihat dari waktu/tanggal penerbitannya adalah

Halaman 16 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Mdn





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

diterbitkan setelah atau lebih kemudian setelah adanya Surat Keterangan No.543/KAGDA/II/1964 tanggal 19 September 1964 yang dikeluarkan oleh Kepala Agraria Daerah Deli Serdang dan Kotapraja Tebing Tinggi;

- bahwa dengan demikian Sertifikat Sertifikat yang ada pada Tergugat diterbitkan secara tumpang tindih, yaitu diterbitkan terhadap bidang tanah yang sudah ada terlebih dahulu melekat hak atas tanah di atasnya, hal ini tentu saja tidak dapat dibenarkan dalam ketentuan Hukum Agraria/UUPA yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 3, oleh karena tanah tersebut semula terdaftar/dimiliki atas nama H.Muhammad Ali dan telah terjadi perbuatan hukum pemindahan hak kepada kepada Anizar (ditulis juga Hanizar) berdasarkan Akta Pemindahan Hak No : 238/APH/KS/1964 tanggal 18 Mei 1964 yang dikeluarkan oleh Asisten Wedana Kecamatan Sunggal, maka petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 4, oleh karena petitum angka 3 sudah dikabulkan, maka Petitum nomor 4 ini juga dikabulkan dan dinyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah 15 Ha (lima belas hektar) dahulu terletak di Kepenghuluan Kampung Padang Bulan Selayang, Kecamatan Sunggal Daerah Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sekarang terletak di Jalan Pasar I, Kelurahan Padang Bulan Selayang I, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Pasar Satu 500 Meter;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Sa'dah 500 Meter;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Zakaria 300 Meter;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Rosmah 300 Meter;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 2, oleh karena objek perkara sudah dinyatakan sebagai milik yang sah dari Penggugat, maka setiap penguasaan terhadap objek perkara tanpa izin dari Penggugat adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum, dimana dalam hal ini Tergugat sudah menguasai dan membangun gedung yang setempat dikenal sebagai Apartemen Skyview Setia Budi Medan di atas tanah objek perkara tanpa ada izin dari Penggugat, maka perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, dengan demikian petitum nomor 2 gugatan Penggugat ini akan dikabulkan;

*Halaman 17 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Mdn*



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

Menimbang, bahwa untuk petitum angka 5 oleh karena kerugian yang dialami Penggugat tidak didukung dengan bukti dan perincian yang jelas di dalam persidangan maka petitum ini akan ditolak juga;

Menimbang, bahwa tentang petitum nomor 6, oleh karena telah dikabulkan petitum angka 3, 4 dan 2 yang sudah menetapkan tanah objek perkara adalah milik dari Penggugat dan Tergugat sudah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum menguasai tanah objek perkara sehingga kepada Tergugat akan diperintahkan untuk mengembalikan dan mengosongkan tanah objek sengketa luas keseluruhannya 15 Ha (lima belas hektar) yang dahulu terletak di Kepenghuluan Kampung Padang Bulan Selayang, Kecamatan Sunggal Daerah Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sekarang terletak di Jalan Pasar I, Kelurahan Padang Bulan Selayang I, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara dalam keadaan utuh dan aman tanpa dibebani suatu hak apapun tanpa terkecuali;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 oleh karena selama pemeriksaan perkara ini tidak pernah dilakukan Sita Jaminan terhadap harta Tergugat maka petitum nomor 7 ini harus ditolak;

Menimbang, mengenai petitum nomor 8, menurut Majelis tidak dapat dikabulkan, karena putusan dalam perkara ini pada dasarnya dapat dilaksanakan secara riil, sehingga tidak perlu dijatuhkan lagi hukuman untuk membayar uang paksa (dwangsom), dengan demikian petitum ini juga ditolak;

Menimbang, bahwa petitum nomor 9 tentang permohonan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta walaupun ada upaya hukum Banding maupun Kasasi, oleh karena menurut Majelis syarat syarat untuk dapat dijatuhkannya putusan serta merta belum memenuhi Pasal 191 Rbg dan ketentuan perundang undangan lainnya maka petitum nomor 9 ini akan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka petitum gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian dan menolak petitum gugat untuk selain dan selebihnya sebagaimana yang tercantum dalam amar putusan nantinya;

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

**Dalam Rekonvensi.**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Penggugat d.r pada pokoknya adalah Penggugat d.r mendalihkan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tanah terperkara yang terletak Di Kelurahan Padang Bulan Selayang Kecamatan Medan Selayang Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara ic. dikenal dengan nama Apartemen Skyview adalah merupakan milik Penggugat d.r/Tergugat d.k berdasarkan Sertifikat No 121, 137, 122, 132, dan 124 dengan luas keseluruhan sekitar  $\pm 7.541 \text{ M}^2$ ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagaimana yang telah diungkapkan pada pertimbangan dalam konvensi sebelumnya;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah menurut Penggugat d.r/Tergugat d.k pihak Tergugat d.r/Penggugat d.k telah mengajukan gugatan terhadap objek gugatan yang keliru, sebab objek yang digugat adalah milik Penggugat, sehingga Tergugat d.r/Penggugat d.k telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat d.r/Tergugat d.k;

Menimbang, bahwa untuk itu akan dipertimbangkan satu persatu dari petitum Penggugat d.r/Tergugat d.k. sebagai terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok utama gugatan rekonsvansi ini terletak pada petitum nomor 2 gugatan rekonsvansi maka akan diperiksa terlebih dahulu tentang petitum nomor 2 gugatan rekonsvansi dari Penggugat rekonsvansi;

Menimbang, bahwa hal hal yang dipersalahkan dan yang menjadi dalil dari gugatan rekonsvansi ini sudah dipertimbangkan dengan selengkapny pada saat mempertimbangkan gugatan dalam konvensi, dimana sudah dinyatakan tanah objek terperkara semula alas haknya adalah berasal dari hak atas tanah yang bersumber dari Hukum Adat, yaitu Tanah Grant yang dikuatkan oleh Kepala Agraria Daerah Deli Serdang dan Kotapraja Tebing Tinggi sebagai Pejabat yang berwenang menerangkan tentang status atau alas hak suatu bidang tanah dengan Surat Keterangan No.543/KAGDA/II/1964 tanggal 19 September 1964 (Produk bukti P-7) dan Tergugat d.r /Penggugat d.k sudah dinyatakan sebagai yang berhak atas tanah objek terperkara;

Menimbang, bahwa Penggugat d.r/Tergugat d.k untuk menguatkan dalilnya sebagai pemilik dari tanah objek terperkara telah mengajukan bukti berupa Sertifikat No 121, 137, 122, 132, dan 124, namun dengan melihat dari waktu/tanggal penerbitannya adalah diterbitkan setelah atau lebih kemudian setelah adanya Surat Keterangan No.543/KAGDA/II/1964 tanggal 19 September 1964 yang dikeluarkan oleh Kepala Agraria Daerah Deli Serdang dan Kotapraja Tebing Tinggi, maka menurut Majelis bukti bukti berupa sertifikat dari Penggugat d.r/Tergugat d.k tidak dapat melumpuhkan hak Tergugat d.r/Penggugat d.k

*Halaman 19 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Mdn*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

terhadap tanah objek perkara yang bersumber dari hak adat yang diakui oleh UUPA sebagaimana telah diuraikan Majelis sebelumnya dalam pertimbangan dalam konvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum Penggugat d.r/Tergugat d.k pada angka 2 akan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang petitum angka 3, oleh karena Penggugat d.r/Tergugat d.k tidak dapat membuktikan sebagai yang berhak atas tanah objek perkara, maka tindakan Tergugat d.r/Penggugat d.k tidak dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga gugatan pada petitum angka 3 ini konsekwensinya juga akan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang petitum nomor 4, 5, 6, 7 dan 8 gugatan rekonvensi ini, oleh karena petitum pokok sudah ditolak, sedangkan petitum lainnya adalah digantungkan kepada petitum pokok yang sudah ditolak, maka petitum lainnya yaitu sudah tidak perlu lagi diperiksa lagi dan juga akan dinyatakan ditolak;

### **Dalam Konvensi dan Rekonvensi.**

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan dalam konvensi dikabulkan sebahagian dan gugatan dalam rekonvensi ditolak, maka Majelis akan menghukum Tergugat d.k/Penggugat d.r untuk membayar biaya perkara sebesar yang tercantum dalam amar putusan nantinya;

Memperhatikan Ketentuan ketentuan dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria jo Pasal 5 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

### **MENGADILI:**

#### **Dalam Konvensi. Dalam**

#### **Eksepsi.**

- Menolak Eksepsi dari Tergugat Untuk Seluruhnya;

#### **Dalam Pokok Perkara.**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad);
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Pemindahan Hak No 238/APH/KS/1964 tanggal 18 Mei 1964 yang dikeluarkan oleh Asisten Wedana Kecamatan Sunggal;

Halaman 20 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Mdn



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

4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah 15 Ha (lima belas hektar) dahulu terletak di Kepenghuluan Kampung Padang Bulan Selayang, Kecamatan Sunggal Daerah Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sekarang terletak di Jalan Pasar I, Kelurahan Padang Bulan Selayang I, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Pasar Satu 500 Meter;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Sa'dah 500 Meter;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Zakaria 300 Meter;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Rosmah 300 Meter;
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan dan mengosongkan tanah objek perkara luas keseluruhannya 15 Ha (lima belas hektar) yang dahulu terletak di Kepenghuluan Kampung Padang Bulan Selayang, Kecamatan Sunggal Daerah Deli Serdang, Propinsi Sumatera Utara sekarang terletak di Jalan Pasar I, Kelurahan Padang Bulan Selayang I, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara dalam keadaan utuh dan aman tanpa dibebani suatu hak apapun tanpa terkecuali;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

### **Dalam Rekonvensi.**

- Menolak Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

### **Dalam Konvensi dan Rekonvensi.**

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.075.000,00 (satu juta tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Senin, tanggal 12 Juli 2021 oleh kami, Tengku Oyong, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Jarihat Simarmata, S.H., M.H., dan Bambang Joko Winarno, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Mdn tanggal 30 Desember 2020, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 13 Juli 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para

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

Hakim Anggota tersebut, Fakriyanti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat.  
Hakim Anggota, Hakim Ketua,

Jarihat Simarmata, S.H., M.H.

Tengku Oyong, S.H., M.H.

**A9**

Bambang Joko Winarno, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Fakriyanti, S.H., M.H.

Perincian biaya :

- |                  |   |               |
|------------------|---|---------------|
| 1. Materai ..... | : | Rp 10.000,00; |
| 2. Redaksi ..... | : | Rp 10.000,00; |



3.....P	:	Rp150.000,00;
roses .....	:	
4.....P	:	Rp 30.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp875.000,00;
anggilan .....	:	
6.....P	:	Rp0,00;
emeriksaan setempat .....	:	
7. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah .....	:	Rp1.075.000,00;

( (satu juta tujuh puluh lima ribu rupiah))

Halaman 22 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 883/Pdt.G/2020/PN Mdn

