

**ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA
KEPEMILIKAN SERTIFIKAT RUMAH OLEH
ORANG YANG HIDUP BERSAMA TANPA IKATAN
PERKAWINAN
(Studi Putusan Nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn)**

SKRIPSI

OLEH:

**ARDHITA ASRI HALIZA
208400005**

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2025**

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

Document Accepted 2/9/25

Access From (repository.uma.ac.id)2/9/25

**ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA
KEPEMILIKAN SERTIFIKAT RUMAH OLEH
ORANG YANG HIDUP BERSAMA TANPA IKATAN
PERKAWINAN
(Studi Putusan Nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn)**

SKRIPSI

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

**OLEH:
ARDHITA ASRI HALIZA
208400005**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2025**

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

Document Accepted 2/9/25

Access From (repository.uma.ac.id)2/9/25

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Rumah Oleh Orang Yang Hidup Bersama Tanpa Ikatan Perkawinan
(Studi Putusan Nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn)

Nama : Ardhita Asri Haliza

NPM : 208400005

Bidang : Hukum Keperdataan

Disetujui oleh:
Dosen Pembimbing



(Fitri Yanni Dewi Siregar, S.H., M.H.)

Diketahui
Dekan Fakultas Hukum



(Dr. M. Citra Ramadhan, S.H., M.H.)

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2025**

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

Document Accepted 2/9/25

i

Access From (repository.uma.ac.id)2/9/25

HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah. Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian dari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 20 Maret 2025



Ardhita Asri Haliza
208400005

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademi Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ardhita Asri Haliza
NPM : 208400005
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: “**Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Rumah Oleh Orang Yang Hidup Bersama Tanpa Ikatan Perkawinan (Studi Putusan Nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn)**”

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (Database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir/skripsi/tesis 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 : Maret 2025
Yang membuat pernyataan


Ardhita Asri Haliza
208400005

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

- a. Nama : Ardhita Asri Haliza
- b. Tempat/Tgl Lahir : Binjai, 21 Juni 2002
- c. Alamat : Jl. Medan-Binjai, KM. 15, Dusun
VII Pulo Rejo
- d. Jenis Kelamin : Perempuan
- e. Agama : Islam
- f. Status Pribadi : Belum Kawin

2. Data Orang Tua

- a. Ayah : H. Suriyono, S.Sos.
- b. Ibu : Alm. Hj. Aminah
- c. Anak Ke : 3 dari 3 bersaudara

3. Pendidikan

- a. SD Taman Siswa Diski : 2008-2014
- b. SMP Taman Siswa Binjai : 2014-2017
- c. SMA Taman Siswa Binjai : 2017-2020
- d. Universitas Medan Area : 2020-2025

ABSTRAK
**ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN SERTIFIKAT
RUMAH OLEH ORANG YANG HIDUP BERSAMA TANPA IKATAN
PERKAWINAN (Studi Putusan Nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn)**

Oleh:
ARDHITA ASRI HALIZA
NPM: 208400005

Cohabitation merupakan hal yang dilarang dan tidak sesuai dengan aturan hukum dan agama sehingga kasus tersebut menghadirkan tantangan hukum, terutama dalam pembagian aset saat hubungan berakhir. Tanpa pernikahan sah, pasangan tidak memiliki perlindungan hukum atas properti bersama, sering memicu sengketa. Kurangnya bukti formal menyulitkan proses hukum, sementara mediasi menjadi alternatif. Kasus seperti hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn menegaskan perlunya regulasi yang lebih jelas.

Permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini adalah mengenai penyelesaian sengketa kepemilikan sertifikat rumah oleh orang yang hidup bersama tanpa ikatan perkawinan, akibat hukum kepemilikan sertifikat rumah oleh orang yang hidup bersama tanpa ikatan perkawinan dan pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn. Metode yang digunakan dalam pembahasan permasalahan tersebut adalah penelitian hukum yuridis normatif dengan mengkaji dan menganalisis data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

Penyelesaian kepemilikan sertifikat rumah oleh pasangan yang hidup bersama tanpa ikatan perkawinan menyoroti kurangnya regulasi tentang hak harta bersama bagi pasangan tidak menikah hal ini juga akibat karena kasus pasangan hidup bersama tanpa pernikahan sangat dilarang. Akibat hukum dari kasus ini menunjukkan bahwa hak atas properti bersama tetap dapat dipertahankan meskipun tidak diatur dalam hukum Indonesia. Pengadilan membagi properti berdasarkan kontribusi masing-masing pihak dan memberikan kompensasi atas kerugian materiil dan immateriil. Pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 280/Pdt.G/2023/PN Mdn, Hakim menegaskan bahwa pasangan tetap memiliki hak atas properti bersama walau hidup bersama tanpa pernikahan dilarang. Sehingga rumah dibagi dua, Tergugat diwajibkan membayar ganti rugi, serta sertifikat dibagi dan uang paksa dikenakan jika keputusan tidak dipatuhi. Sehingga kasus hidup bersama tanpa pernikahan merupakan hal tidak dapat dilakukan karena melanggar hukum dan dapat merugikan bagi kedua belah pihak.

Kata kunci: Penyelesaian Sengketa, Sertifikat Rumah, dan Tanpa Ikatan Perkawinan

ABSTRACT

**ANALYSIS OF DISPUTE SETTLEMENT OF HOUSE CERTIFICATE OWNERSHIP BY PEOPLE LIVING TOGETHER WITHOUT MARRIAGE
(Case Study of Decision Number 280/Pdt.G/2023/PNMdn)**

**BY:
ARDHITAASRI HALIZA
NPM: 208400005**

Cohabitation is prohibited and inconsistent with legal and religious norms, thus presenting legal challenges, especially in asset division when the correlation ended. Without legal marriage, couples had no legal protection over joint property, often leading to disputes. The lack of formal evidence complicated legal proceedings, while mediation became an alternative. A case like the judge's decision in the District Court Decision Number 280/Pdt.G/2023/PNMdn emphasized the need for clearer regulation. The issue raised in this thesis was the settlement of disputes over house certificate ownership by people living together without marriage, the legal consequences of house certificate ownership by such people, and the judge's consideration in Decision Number 280/Pdt.G/2023/PNMdn. The method used in discussing the issue was normative juridical legal research by examining and analyzing secondary data in the form of primary, secondary, and tertiary legal materials. The settlement of house certificate ownership by couples living together without marriage highlighted the lack of regulations regarding joint property rights for unmarried couples, which was also due to the prohibition of such cases. The legal effect of this case showed that the right to joint property could still be upheld even though it was not regulated in Indonesian law. The court divided the property based on each party's contribution and provided compensation for material and immaterial losses. In the judge's consideration in Decision Number 280/Pdt.G/2023/PNMdn, the judge emphasized that the couple still had rights to joint property even though cohabitation was prohibited. Hence, the house was divided equally, the defendant was required to pay compensation, the certificate was split, and a coercive fine was imposed if the decision was not complied with. Thus, cohabitation was something that could not be done because it violated the law and could harm both parties.

Keywords: *Dispute Settlement, House Certificate, Without Marriage*



KATA PENGANTAR



Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah memberikan kesehatan dan rahmat-nya yang berlimpah sehingga penulis dapat menyelesaikan ini. Tujuan penyusunan Skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat dalam menempuh sidang Skripsi guna mencapai gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini berjudul “**Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Rumah Oleh Orang Yang Hidup Bersama Tanpa Ikatan Perkawinan (Studi Putusan Nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn)**”.

Disadari sepenuhnya keterbatasan yang dimiliki, kekurangan dan kekhilafan yang ada pada diri penulis. Meskipun telah berusaha untuk memberikan yang terbaik namun masih banyak kekurangan-kekurangan atau kesalahan-kesalahan. Maka untuk itu dengan senang hati menerima saran-saran dan kritik yang sehat dari semua pihak yang sifatnya membangun guna menunjang kesempurnaan Skripsi ini.

Pada kesempatan ini, ingin disampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah banyak memberi bantuan dalam menyelesaikan Skripsi, terutama sekali kepada :

Teristimewa diucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada Ayahanda **Suriyono, S.Sos.**, dan Ibunda **Alm. Aminah** yang telah memberikan bantuan materil, moril, pengorbanan, bimbingan dan do'a, kasih sayang serta telah bersusah payah membesarkan penulis semoga ALLAH SWT melimpahkan rahmat dan karunia kepada ayahanda dan ibunda.

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;
3. Ibu Dr. Rafiqi, SH., MM., M.Kn., selaku Wakil Bidang Penjaminan Mutu Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area;
4. Bapak Nanang Sitorus, SH. MH, selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Medan Area;
5. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, SH, MH, selaku Kepala Bidang Pembelajaran Dan Sistem Informasi Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan Juga Selaku Dosen Pembimbing penulis.
6. Bapak Dr. Shulhan Iqbal Nasution, SH., MH., selaku Kepala Bidang Minat Bakat Dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area;
7. Bapak Dr. Montayana Meher, SH., M.Kn., selaku Ketua Pusat Kajian Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area;
8. Bapak Riswan Munthe, SH. M.H selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Medan Area;
9. 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;
10. Kepada Kakak saya Ika Wulandari dan abang saya Anggi Dwi Fitra yang telah memberikan semangat dan dukungannya sehingga skripsi penulis susun selesai tepat waktu.
11. Seluruh rekan-rekan mahasiswa angkatan 2020 Fakultas Hukum Universitas Medan Area terutama untuk teman-teman dekat penulis yang penulis sayangi Atika Agila, Lukman Hasibuan dan Kinanti Syuhada.
12. Pengadilan Negeri Medan beserta jajarannya yang telah memberikan tempat bagi penulis untuk memperoleh dan menggali data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini;

Penulis menyadari bahwa isi Skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan yang diharapkan oleh karena itu dengan kerendahan hati penulis mohon kritik dan saran

yang sifatnya membangun dan guna melengkapi kesempurnaan Skripsi ini, yang kelak dapat berguna untuk semua pihak.

Medan, 20 Mei 2025

Penulis,



Ardhita Asri Haliza
208400005



DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	i
HALAMAN PERNYATAAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iii
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	iv
ABTRAK.....	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penulisan.....	7
1.4 Manfaat Penulisan.....	7
1.5 Keaslian Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa.....	11
2.1.1 Pengertian Penyelesaian Sengketa	11
2.1.2 Sebab Terjadinya Sengketa	13
2.1.3 Sengketa Pertanahan	17
2.1.4 Penyelesaian Sengketa Tanah	21
2.1.5 Penyelesaian Sengketa Melalui Litigasi.....	23
2.1.6 Penyelesaian Sengketa Melalui Non-Litigasi	24
2.2 Tinjauan Umum Tentang Kepemilikan Sertifikat Rumah	27
2.2.1 Pengertian Sertifikat.....	27
2.2.2 Jenis-Jenis Sertifikat	29
2.2.3 Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak.....	29
2.2.4 Proses Pemilikan Sertifikat	30
2.3 Tinjauan Umum Tentang Hidup Bersama Tanpa	

Ikatan Perkawinan	33
2.3.1 Pengertian Perkawinan.....	33
2.3.2 Pengertian Hidup Bersama Tanpa Perkawinan.....	35
2.3.3 Faktor Yang Mempengaruhi Hidup Bersama Tanpa Ikatan Perkawinan	37
2.3.4 Dampak Hidup Bersama Tanpa Ikatan Perkawinan	39
BAB III METODE PENELITIAN	43
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian	43
3.1.1 Waktu Penelitian	43
3.1.2 Tempat Penelitian.....	44
3.2 Metode Penelitian.....	44
3.2.1 Jenis Data	44
3.2.2 Sifat Penelitian	46
3.2.3 Teknik Pengumpulan Data.....	46
3.2.4 Analisis Data	47
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	49
4.1 Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Rumah Oleh Orang Yang Hidup Bersama Tanpa Ikatan Perkawinan (Studi Putusan Nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn).....	49
4.2 Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Rumah Oleh Orang Yang Hidup Bersama Tanpa Ikatan Perkawinan (Studi Putusan Nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn).....	56
4.3 Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn	63
4.3.1 Kronologi Kasus	65
4.3.2 Pertimbangan Hakim.....	67
4.3.3 Putusan Hakim	75
4.3.4 Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 280/Pdt.G/2023/PN Mdn	75
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	80
5.1 Kesimpualn	80

5.2 Saran.....	81
DAFTAR PUSTAKA.....	84
LAMPIRAN.....	89



DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Kegiatan Skripsi.....	43
---------------------------------	----



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hidup bersama tanpa ikatan perkawinan, atau yang sering disebut *cohabitation*, semakin banyak ditemukan di masyarakat Indonesia. Fenomena ini muncul karena berbagai alasan, mulai dari pergeseran nilai-nilai budaya hingga kepraktisan hidup bersama tanpa formalitas hukum. Namun, hubungan ini memunculkan tantangan dalam hal pembagian aset, termasuk rumah, ketika hubungan berakhir. Karena tidak ada pengakuan resmi dalam hukum pernikahan, pasangan tersebut tidak memiliki perlindungan hukum yang memadai untuk mengklaim hak atas properti bersama.¹

Masalah kepemilikan rumah sering muncul ketika hubungan pasangan berakhir. Pasangan yang tidak menikah biasanya tidak memiliki bukti formal tentang kontribusi mereka dalam pembelian atau perawatan properti, sehingga sulit untuk mengklaim hak atas aset tersebut. Konflik menjadi lebih rumit ketika rumah tercatat atas nama salah satu pihak, sementara pihak lainnya merasa memiliki hak karena kontribusi finansial atau non-finansial selama hubungan.

Hukum Indonesia hanya mengakui hubungan resmi yang tercatat dalam pernikahan sesuai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Dalam kasus pasangan yang hidup bersama, tidak ada landasan hukum yang

¹ Budi Santoso, *Hukum Keluarga Indonesia*, Jakarta: Gramedia, 2020, hal 56.

mengatur hak atas aset bersama, termasuk sertifikat rumah, sehingga penyelesaiannya sering kali mengacu pada prinsip hukum perdata yang umum.²

Selain aspek hukum, hubungan tanpa ikatan perkawinan juga menghadapi tantangan sosial. Norma dan nilai masyarakat Indonesia yang berbasis agama dan budaya cenderung menganggap hubungan ini sebagai sesuatu yang melanggar etika. Hal ini menambah lapisan kompleksitas dalam penyelesaian sengketa aset, terutama karena banyak pasangan yang enggan mengakui hubungan mereka secara terbuka di hadapan hukum.

Pasangan yang hidup bersama sering menghadapi ketimpangan ekonomi, di mana salah satu pihak memiliki daya finansial lebih besar. Hal ini dapat menyebabkan dominasi dalam penguasaan aset, seperti rumah. Ketimpangan ini menjadi alasan utama sengketa, terutama jika hubungan berakhir tanpa kesepakatan yang jelas terkait pembagian properti.³

Salah satu tantangan utama dalam sengketa kepemilikan rumah adalah pembuktian kontribusi finansial oleh pihak yang merasa berhak atas properti tersebut. Dalam banyak kasus, kontribusi seperti pembayaran cicilan atau renovasi rumah sering kali tidak tercatat secara formal, sehingga sulit digunakan sebagai bukti di pengadilan.⁴

KUH Perdata, khususnya Pasal 584, mengatur bahwa kepemilikan properti hanya dapat dibuktikan melalui dokumen resmi seperti sertifikat. Dalam kasus

² Ratna Yuniarti, "Hubungan Tanpa Pernikahan dan Hak Properti". *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, 2021, hal 18.

³ Amelia Putri, *Konflik Properti dalam Hubungan Personal*, Bandung: Alfabeta, 2022, hal. 34.

⁴ Teguh Haryanto, *Penyelesaian Sengketa Properti Bersama*, Yogyakarta: Deepublish, 2020, hal. 66.

pasangan tidak menikah, hal ini berarti bahwa klaim hak milik tanpa dokumen formal sering kali ditolak di pengadilan. Prinsip ini memperumit penyelesaian sengketa antara pasangan.⁵

Kepemilikan sertifikat rumah oleh pasangan yang hidup bersama tanpa ikatan perkawinan merupakan isu yang semakin relevan di tengah perubahan pola pikir masyarakat modern. Menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sertifikat adalah bukti kepemilikan tanah yang kuat. Dalam konteks hidup bersama, rumah yang dibeli selama hubungan sering kali hanya tercatat atas nama salah satu pihak.⁶ Hal ini menjadi sumber konflik ketika hubungan berakhir, karena pihak lain merasa berkontribusi tetapi tidak memiliki bukti hukum.⁷

Dengan demikian, hubungan tanpa pernikahan tidak memberikan landasan hukum yang jelas untuk mengatur kepemilikan atau pembagian aset yang diperoleh selama hubungan tersebut berlangsung. Sebagai hasilnya, aset seperti rumah yang dibeli bersama sering kali hanya tercatat atas nama salah satu pihak, sesuai sertifikat yang diterbitkan berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁸

Dalam konteks hukum perdata, Pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum dapat dijadikan dasar penyelesaian sengketa terkait aset bersama. Pengadilan sering kali memutuskan berdasarkan bukti kontribusi masing-masing pihak. Namun, proses ini sering kali berlarut-larut dan memakan biaya tinggi,

⁵ Rahman Faisal, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang: UB Press, 2018, hal. 22.

⁶ Pasal 19, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

⁷ Bambang Supriyono, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2019, hal. 57.

⁸ Pasal 32, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

mengingat persyaratan pembuktian yang ketat dan kebutuhan akan dokumentasi yang memadai.⁹

Mediasi mulai menjadi alternatif dalam penyelesaian sengketa aset pasangan yang hidup bersama. Melalui mediasi, para pihak dapat mencapai kesepakatan tanpa harus melalui proses pengadilan yang sering kali panjang dan berbiaya tinggi. Proses ini juga memungkinkan pendekatan yang lebih personal untuk menyelesaikan konflik.¹⁰

Selain persoalan hukum, konflik ini juga dipengaruhi oleh norma sosial dan budaya. Hidup bersama tanpa menikah sering dianggap tidak sesuai dengan nilai-nilai masyarakat, sehingga pasangan tersebut sering menghadapi stigma sosial. Hal ini dapat memengaruhi pendekatan hukum yang digunakan dalam penyelesaian sengketa.¹¹

Seperti dalam kasus pada putusan perkara nomor 280/Pdt.G/2023/PN Mdn melibatkan sengketa kepemilikan rumah antara Pardi Siregar (Penggugat) dan Benget R.A Tambunan (Tergugat), yang hidup bersama tanpa ikatan pernikahan. Objek sengketa berupa sebidang tanah beserta bangunan di Jalan Pelita III Nomor 36A, Kelurahan Sidorame Barat I, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan, yang telah didaftarkan atas nama keduanya pada Sertifikat Hak Milik Nomor 383.

Permasalahan bermula pada tahun 2011, ketika tanah dan bangunan dibeli bersama dengan harga Rp.450.000.000. Sertifikat diterbitkan oleh Badan

⁹ Teguh Haryanto, *Op., Cit.*, hal. 67.

¹⁰ Dewi Anggraini, "Mediasi dalam Sengketa Properti." *Jurnal Mediasi Indonesia*, 2021, hal. 12.

¹¹ Rina Saraswati, *Hukum dan Norma Sosial di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2020, hal 43.

Pertanahan Nasional atas nama keduanya, tetapi konflik muncul saat hubungan keduanya mengalami keretakan. Tergugat diduga menguasai rumah tersebut secara sepihak, menyingkirkan Penggugat, dan mengganti kunci rumah tanpa persetujuan.

Penggugat berulang kali mencoba menyelesaikan masalah ini melalui musyawarah, termasuk menawarkan opsi pembagian rumah secara adil atau menjual properti dengan membagi hasil penjualan. Namun, Tergugat menolak semua upaya mediasi dan tetap menguasai rumah. Penggugat menganggap tindakan tersebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang melanggar Pasal 1365 KUH Perdata.

Penggugat merasa dirugikan secara materiil dan immateriil. Selama lebih dari 12 tahun, Tergugat menguasai rumah tanpa memberikan kompensasi sewa kepada Penggugat. Hal ini memicu tuntutan ganti rugi sebesar Rp240.000.000 untuk kerugian materiil dan Rp1.000.000.000 untuk kerugian immateriil.

Selain itu, Penggugat juga meminta pembagian properti secara adil dengan masing-masing pihak mendapatkan bagian seluas 121,5 m². Karena tidak ada itikad baik dari Tergugat, Penggugat membawa perkara ini ke Pengadilan Negeri Medan untuk mendapatkan keadilan hukum.

Meningkatnya kasus pasangan yang hidup bersama tanpa pernikahan menunjukkan adanya penyimpangan dari norma hukum dan sosial yang berlaku. Alih-alih membuat regulasi untuk melegalkan kondisi tersebut, yang justru dapat merusak tatanan moral masyarakat, seharusnya negara memperkuat peran hukum untuk mendorong pernikahan sah sebagai dasar hubungan yang diakui. Tanpa penegasan nilai-nilai ini, risiko konflik, ketidakadilan, dan kerugian hukum akan

terus meningkat, merugikan institusi keluarga dan stabilitas sosial secara keseluruhan¹²

Mendorong reformasi hukum untuk mengatur aset pasangan yang hidup bersama tanpa menikah justru berisiko melegitimasi praktik yang bertentangan dengan norma hukum dan moral yang berlaku. Alih-alih merancang regulasi yang memberi perlindungan, negara seharusnya menegaskan bahwa hubungan di luar pernikahan sah tidak layak mendapatkan pengakuan hukum, agar tidak mengaburkan batas antara yang legal dan yang tidak. Sehingga dalam hal ini regulasi yang memadai harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pasangan tersebut, sekaligus meminimalkan konflik dan pasangan yang hidup bersama tanpa pernikahan di masa mendatang.¹³

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Rumah Oleh Orang Yang Hidup Bersama Tanpa Ikatan Perkawinan (Studi Putusan Nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan hal tersebut, maka adapun rumusan masalah dari penelitian ini antara lain:

1. Bagaimana penyelesaian sengketa kepemilikan sertifikat rumah oleh orang yang hidup bersama tanpa ikatan perkawinan (studi putusan nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn)?

¹² Hendra Kurniawan, *Kebutuhan Regulasi Properti Bersama*, Surabaya: Laksana, 2023, hal 87.

¹³ Indah Purnamasari, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Indonesia*, Bogor: Pustaka Rakyat, 2022, hal 4.

2. Bagaimana akibat hukum kepemilikan sertifikat rumah oleh orang yang hidup bersama tanpa ikatan perkawinan (studi putusan nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn)?
3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa kepemilikan sertifikat rumah oleh orang yang hidup bersama tanpa ikatan perkawinan (studi putusan nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn).
2. Untuk mengetahui akibat hukum kepemilikan sertifikat rumah oleh orang yang hidup bersama tanpa ikatan perkawinan (studi putusan nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn).
3. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn.

1.4 Manfaat Penelitian

Kegiatan penelitian ini memberikan sejumlah manfaat bagi semua pihak dan manfaat tersebut dikelompokkan ke dalam 2 (dua) bagian, yakni penelitian yang memiliki manfaat teoritis dan praktis. Adapun kedua kegunaan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini berfaedah untuk menambah ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya mengenai hukum perdata dan pengetahuan mengenai penegakan

hukum perdata mengenai penyelesaian sengketa kepemilikan sertifikat rumah oleh orang yang hidup bersama tanpa ikatan perkawinan (studi putusan nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn).

2. Secara Praktis

Penelitian ini dapat memberikan faedah sebagai bahan acuan dalam hukum perdata. Serta dapat memberikan faedah untuk masyarakat dan orang-orang untuk mengetahui analisis penyelesaian sengketa kepemilikan sertifikat rumah oleh orang yang hidup bersama tanpa ikatan perkawinan (studi putusan nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn). Penelitian ini juga berfaedah sebagai penuntasan masalah perdata mengenai kepemilikan sertifikat rumah oleh orang yang hidup bersama tanpa ikatan perkawinan, menegakkan hukum dan melakukan upaya-upaya hukum sehingga tidak terjadi lagi yang namanya kepemilikan sertifikat rumah oleh orang yang hidup bersama tanpa perkawinan. Bentuk akibat hukum dan penyelesaian sengketa dari kepemilikan sertifikat rumah oleh orang yang hidup bersama tanpa perkawinan dapat diselesaikan dengan tuntas dan menjadi pembelajaran untuk mencegah terjadinya kasus tersebut demi menghindari masalah di kemudian hari.

1.5 Keaslian Penelitian

Sejauh ini, peneliti telah melakukan penelusuran karya ilmiah baik di perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan penelusuran melalui media internet, terdapat beberapa skripsi yang membahas tentang analisis penyelesaian sengketa kepemilikan sertifikat rumah oleh orang yang hidup bersama tanpa ikatan perkawinan (studi putusan nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn).

Hasil pemeriksaan di perpustakaan Universitas Medan Area dan internet diperoleh judul skripsi yakni:

1. Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Disebabkan Sertipikat Tanah Tidak Diketahui Keberadaan Pemiliknya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tarakan NOMOR : 57/PDT.G/2022/PN Ta, oleh: Fakhri Romiz Rizkullah (Universitas Sultan Agung, 2023).

Rumusan Masalah:

- a. Apa faktor penyebab sengketa yang dikarenakan sertipikat tanah tidak diketahui keberadaan pemilikannya?
 - b. Bagaimana penyelesaian sengketa tanah dikarenakan sertipika tanah tidak diketahui keberadaan pemilikannya?
2. Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Banyuwangi (Studi Kasus Sengketa Tanah Di Kelurahan Klatak Kabupaten Banyuwangi), oleh: Galang Mahendra Ardiansyah (Universitas Pendidikan Ganesha, 2022)

Rumusan Masalah

- a. Bagaimana Pelaksanaan Prosedur Pendaftaran Tanah Demi MenjaminKepastian Hukum Dan Hak Atas Tanah Yang Termuat Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Sehingga Tidak Menimbulkan Terjadinya SengketaMengenai Sertifikat Ganda?
- b. Peran Kantor Badan Pertanahan Untuk Menjamin Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Terhadap Kepemilikan Sertifikat Ganda?

3. Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah Bersertifikat dan Tidak Bersertifikat, oleh Basyirah Mustarin, (Universitas Islam Negeri Makassar, 2017)

Rumusan Masalah

- a. Bagaimana Eksistensi Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Pertanah?
- b. Bagaimana Wujud Penyelesaian Sengketa Tanah?

Berdasarkan hasil penelusuran judul skripsi di atas dapat disimpulkan bahwa judul dan rumusan masalah dalam penelitian ini dengan judul “Analisis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Rumah Oleh Orang Yang Hidup Bersama Tanpa Ikatan Perkawinan (Studi Putusan Nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn)” belum pernah diteliti sebelumnya. Judul dan rumusan masalah dalam penelitian ini tidak memiliki kesamaan dengan judul dan rumusan masalah yang telah ada sebelumnya. Terhadap penelitian ini akan bertanggungjawab sepenuhnya apabila di kemudian hari ternyata penelitian ini merupakan duplikasi atau plagiat dari penelitian-penelitian yang telah ada sebelumnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa

2.1.1 Pengertian Penyelesaian Sengketa

Persengketaan adalah fenomena yang ada dimana-mana dan dapat muncul dalam keadaan apa pun dan berdampak pada individu dari semua latar belakang. Perselisihan dapat terjadi antar individu, antar individu dengan kelompok, di dalam kelompok, antar organisasi, antar perusahaan dengan negara, dan antar negara, dan masih banyak lagi kemungkinan-kemungkinan lainnya. Intinya, konflik dapat bermanifestasi sebagai isu publik atau sipil dan dapat muncul dalam berbagai skala, mencakup tingkat lokal, nasional, dan global. Perselisihan muncul ketika salah satu pihak yakin bahwa mereka berada dalam posisi yang dirugikan akibat tindakan pihak lain, dan menyampaikan ketidakpuasan mereka kepada pihak lain. Konflik terjadi ketika terjadi perbedaan pendapat atau perbedaan pendapat dalam suatu situasi tertentu. Dalam konteks hukum kontrak, persengketaan adalah perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap syarat-syarat yang ditentukan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun seluruhnya. Singkatnya, pihak-pihak yang terlibat atau salah satu pihak telah melanggar ketentuan kontrak.¹⁴

Nurnaningsih mengartikan sengketa sebagai suatu pertentangan yang timbul antara pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian sebagai akibat dari

¹⁴ Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hal. 5.

pelanggaran syarat-syarat kontrak oleh salah satu pihak. Takdir Rahmadi juga mengutarakan pendapat yang sama, dengan menegaskan bahwa konflik atau perselisihan muncul ketika individu terlibat dalam disparitas faktual atau konflik yang bersumber dari sudut pandangnya saja. Perselisihan muncul ketika dua pihak atau lebih yang berbeda pendapat bertabrakan dalam suatu pertengkaran. Konflik ini mungkin timbul akibat salah satu pihak atau lebih yang terlibat melanggar perjanjian.¹⁵

Sengketa dalam konteks hukum diartikan sebagai perbedaan pendapat antara dua pihak atau lebih yang berhubungan dengan hak atau kewajiban tertentu. Dalam hukum perdata, sengketa biasanya terkait dengan hak milik, kontrak, atau perjanjian yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak. Sengketa sering kali timbul karena tidak adanya kesepahaman mengenai hak dan kewajiban, atau karena salah satu pihak merasa dirugikan.¹⁶

Pengertian penyelesaian menurut KBBI adalah proses, cara, perbuatan, menyelesaikan.¹⁷ Sedangkan pengertian sengketa menurut KBBI adalah perbedaan pendapat; pertengkaran; perbantahan; pertikaian; perselisihan; perkara (dalam pengadilan).¹⁸

Sehingga pengertian penyelesaian sengketa adalah suatu proses, cara, perbuatan untuk menyelesaikan perselisihan, perbedaan pendapat, pertengkaran,

¹⁵ Numaningsih Amriani, *Mediasi alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hal. 22.

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2009, hal. 87.

¹⁷ KBBI, "Penyelesaian" diakses dari <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/penyelesaian>, pada tanggal 07 Desember 2024.

¹⁸ *Ibid.*

perbantahan, perkara, ataupun pertikaian (dalam pengadilan). Penyelesaian sengketa adalah suatu penyelesaian perkara yang dilakukan antara salah satu pihak dengan pihak yang lainnya. Penyelesaian sengketa terdiri dari dua cara yaitu melalui litigasi (pengadilan) dan non litigasi (luar pengadilan). Dalam proses penyelesaian sengketa melalui litigasi merupakan sarana terakhir (ultimum remidium) bagi para pihak yang bersengketa setelah proses penyelesaian melalui non litigasi tidak membuahkan hasil.¹⁹

Dasar hukum utama penyelesaian sengketa di Indonesia adalah Pasal 1365 KUH Perdata, yang mengatur perbuatan melawan hukum, serta Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dalam hukum agraria, penyelesaian sengketa tanah diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²⁰

2.1.2 Sebab Terjadinya Sengketa

Di bawah ini selanjutnya memaparkan beberapa hipotesis mengenai asal muasal konflik, antara lain:²¹

1. Teori Hubungan Masyarakat

Teori hubungan masyarakat menekankan kurangnya kepercayaan dan persaingan antar kelompok masyarakat yang berbeda. Para pendukung konsep ini menyarankan penyelesaian masalah dengan meningkatkan komunikasi dan

¹⁹Ensiklopedia Dunia, “Penyelesaian Sengketa”, diakses dari https://p2k.stekom.ac.id/ensiklopedia/Penyelesaian_sengketa, pada tanggal 07 Desember 2024.

²⁰ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

²¹ Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Mufakat*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hal. 45-47.

meningkatkan saling pengertian di antara pihak-pihak yang berkonflik. Lebih jauh lagi, mereka mempromosikan gagasan untuk meningkatkan toleransi guna menumbuhkan penerimaan masyarakat terhadap keberagaman.

2. Teori Negosiasi Prinsip

Prinsip dasar teori negosiasi menyatakan bahwa konflik muncul karena perbedaan sudut pandang di antara pihak-pihak yang terlibat. Para pendukung pendekatan ini berpendapat bahwa untuk mengatasi perselisihan secara efektif, pihak yang bertanggung jawab harus memiliki kemampuan untuk melepaskan emosi pribadi mereka dari masalah yang ada dan terlibat dalam dialog yang menekankan kepentingan di atas pendirian yang kaku.

3. Teori Identitas

Teori ini berpendapat bahwa konflik muncul ketika sekelompok individu merasakan adanya ancaman terhadap rasa identitas bersama mereka dari entitas lain. Para pendukung teori identitas berpendapat bahwa penanganan konflik yang timbul dari identitas yang terancam harus melibatkan pengorganisasian seminar dan diskusi yang melibatkan perwakilan dari kelompok yang berkonflik. Tujuannya adalah untuk mengidentifikasi kegelisahan yang dirasakan, meningkatkan pemahaman, dan memfasilitasi pemulihan keseimbangan. Tujuan utamanya adalah untuk mencapai konsensus yang mengakui esensi penting dari semua pihak.

4. Teori Kesalahpahaman Antar Budaya

Gagasan kesalahpahaman antar budaya berpendapat bahwa konflik muncul karena kesenjangan komunikasi antar individu yang memiliki latar belakang budaya yang berbeda. Untuk memperoleh pemahaman dan kesadaran akan banyak

budaya dan mengurangi prasangka terhadap faksi-faksi yang berkonflik, sangatlah penting untuk melakukan dialog dengan pihak-pihak yang terlibat langsung dalam perselisihan tersebut.

5. Teori Transformasi

Teori ini berpendapat bahwa konflik muncul karena ketidakseimbangan kekuasaan dan sumber daya, serta ketidakadilan yang dirasakan di berbagai bidang sosial, ekonomi, dan politik. Para pendukung teori ini berpendapat bahwa resolusi konflik dapat dicapai melalui penerapan serangkaian tindakan, termasuk mengubah struktur dan kerangka kerja yang menimbulkan kesenjangan, meningkatkan hubungan dan sikap jangka panjang dari pihak-pihak yang berseberangan, dan membangun proses dan sistem untuk memfasilitasi penyelesaian konflik. Penyelesaian konflik. Prinsip-prinsip pemberdayaan, keadilan, rekonsiliasi, dan pengakuan timbal balik sangat penting dalam mendorong pertumbuhan individu dan masyarakat.

6. Teori Kebutuhan atau Kepentingan Manusia

Konsep ini berpendapat bahwa konflik muncul ketika kebutuhan atau kepentingan manusia dihalangi atau dianggap dihalangi oleh orang lain. Kebutuhan dan kepentingan manusia dapat diklasifikasikan menjadi tiga kategori utama: substantif, prosedural, dan psikologis. Kepentingan substantif berkaitan dengan kebutuhan mendasar manusia mengenai sumber daya nyata, seperti uang, pakaian, makanan, tempat tinggal, dan kemakmuran. Kepentingan prosedural berkaitan dengan penciptaan norma dan peraturan masyarakat, sedangkan kepentingan psikologis berkaitan dengan kualitas abstrak seperti martabat dan pemahaman.

Penyelesaian sengketa di Indonesia dapat dilakukan melalui jalur litigasi (pengadilan) maupun non-litigasi. Jalur litigasi melibatkan proses hukum formal di pengadilan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Jalur ini sering dianggap sebagai upaya terakhir jika penyelesaian secara damai tidak tercapai.²²

Sebaliknya, jalur non-litigasi mencakup metode seperti mediasi, arbitrase, dan konsiliasi. Mediasi merupakan pendekatan yang melibatkan pihak ketiga netral untuk membantu pihak-pihak yang bersengketa mencapai kesepakatan. Arbitrase melibatkan arbiter yang memberikan keputusan mengikat, sedangkan konsiliasi menekankan pada kompromi antara pihak-pihak yang bersengketa.²³

Dalam sengketa kepemilikan properti, seperti rumah atau tanah, bukti kepemilikan menjadi faktor utama yang dipertimbangkan dalam penyelesaian. Sertifikat tanah atau rumah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kekuatan hukum yang kuat, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam sengketa properti, pengadilan sering kali mempertimbangkan kontribusi kedua belah pihak dan bukti pembayaran untuk menentukan pembagian hak.²⁴

Hubungan tanpa ikatan pernikahan tidak diakui secara resmi dalam hukum Indonesia, sehingga penyelesaian sengketa dalam hubungan ini sering kali bergantung pada hukum perdata umum. Para pihak harus dapat membuktikan kontribusi mereka, baik secara finansial maupun non-finansial, untuk mengklaim

²² Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

²³ Bambang Irawan, "Penyelesaian Sengketa Alternatif", *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, 2020, hal 8.

²⁴ Pasal 32, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

hak atas aset bersama. Hal ini membuat proses penyelesaian sengketa menjadi lebih rumit dan memerlukan pendekatan kreatif, seperti mediasi atau negosiasi.²⁵

Ketiadaan regulasi khusus yang mengatur penyelesaian sengketa dalam hubungan tanpa pernikahan atau kepemilikan aset bersama meningkatkan risiko ketidakadilan. Regulasi yang lebih spesifik diperlukan untuk memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang bersengketa, sekaligus mencegah konflik berkepanjangan.²⁶

2.1.3 Sengketa Pertanahan

Sengketa pertanahan adalah konflik atau perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih terkait dengan kepemilikan, penggunaan, atau hak atas tanah. Sengketa pertanahan dapat timbul karena berbagai alasan, seperti klaim yang saling bertentangan terhadap kepemilikan tanah, batas-batas tanah yang tidak jelas, atau perubahan dalam penggunaan tanah.

Penting untuk memahami bahwa sengketa pertanahan dapat memiliki dampak yang signifikan pada individu, komunitas, dan bahkan negara secara keseluruhan. Dalam beberapa kasus, sengketa pertanahan dapat menyebabkan konflik sosial, ketidakstabilan politik, dan ketidakadilan ekonomi.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 mengenai Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan memisahkan kasus pertanahan menjadi tiga kategori, yaitu sengketa pertanahan, konflik pertanahan, dan perkara pertanahan. Sengketa pertanahan adalah

²⁵ Teguh Haryanto, *Op., Cit.*, hal 63.

²⁶ Hendra Kurniawan, *Op., Cit.*, hal. 25.

ketidaksepakatan mengenai tanah antara individu, badan hukum, atau lembaga yang tidak memiliki dampak luas secara sosio-politis. Konflik pertanahan, sementara itu, adalah ketidaksepakatan mengenai tanah yang melibatkan individu, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang cenderung atau sudah memiliki dampak luas secara sosio-politis. Perkara pertanahan mencakup perselisihan tanah yang diselesaikan oleh lembaga peradilan atau melibatkan keputusan lembaga peradilan yang masih memerlukan penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan juga diatur mengenai istilah sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

1. Keabsahan suatu hak;
2. Pemberian hak atas tanah;
3. Pendaftaran atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya, antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 yang dimaksud dengan “Kasus Pertanahan” adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan, yang di dalamnya memberikan definisi sengketa, konflik dan perkara pertanahan sebagai berikut:

1. Menurut Rusmadi Murad, Pengertian sengketa tanah atau sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.²⁷
2. Sunyoto Usaman dalam Sarjita menggambarkan terjadinya sengketa pertanahan sebagai akibat dari dampak kegiatan industri yang berkaitan erat dengan bentuk hubungan social yang terjalin diantara para stakeholders: masyarakat, pemerintahan, pihak pengusaha industri, dan instansi-instansi lain (termasuk lembaga swadaya masyarakat dan lembaga keagamaan) yang aktifitasnya terkait langsung dengan ketiganya.²⁸

Faktor terjadinya yang menyebabkan timbulnya sengketa pertanahan adalah Konflik pertanahan yang terjadi selama ini berdimensi luas, baik konflik horizontal maupun konflik vertikal. Konflik vertikal yang paling dominan yaitu antara masyarakat dengan pemerintah atau perusahaan milik negara dan perusahaan milik swasta. Misalnya salah satu kasus yang paling menonjol adalah kasus yang paling sering terjadi adalah permasalahan sertifikat ganda atau kepemilikan beberapa sertifikat pada sebuah bidang tanah.

Penyebab lainnya dari sengketa pertanahan adalah nilai ekonomis tanah yang cukup tinggi dan tanah merupakan simbol eksistensi dan status sosial

²⁷ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Jakarta: Alumni, 1991, hal. 22.

²⁸ Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: TuguJogja Pustaka, 2005, hal 17.

ditengah masyarakat sehingga mengakibatkan timbulnya konflik pertanahan yang vertikal dan horizontal itu. Makna dan nilai tanah yang demikian strategis dan istimewa mendorong setiap orang untuk memiliki, menjaga dan merawat tanahnya dengan baik, bila perlu mempertahankannya sekuat tenaga sampai titik darah penghabisan. Akar konflik dan sengketa pertanahan yang bersifat multidimensional tidak bisa dilihat sebagai persoalan hukum belaka, namun juga terkait variabel-variabel lain yang non-hukum yang antara lain yaitu lemahnya regulasi sertifikasi tanah yang belum mencapai 50%. Tumpang tindihnya pengeluaran suatu keputusan dari instansi-instansi yang berhubungan langsung dengan pertanahan juga merupakan salah satu faktor timbulnya sengketa pertanahan.²⁹

Elsa Syarif dalam bukunya yang berjudul “Menuntaskan Sengketa Tanah” mengemukakan pendapat bahwa, secara umum sengketa tanah timbul akibat faktor-faktor sebagai berikut:³⁰

1. Peraturan yang belum lengkap;
2. Ketidaksesuaian peraturan;
3. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
4. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap;
5. Data tanah yang keliru;
6. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan

²⁹ Elsa Syarif, *Menuntaskan Sengketa Tanah*, Gramedia: Jakarta, 2014, hal. 21.

³⁰ *Ibid.*, hal. 75.

sengketa tanah;

7. Transaksi tanah yang keliru;
8. Ulah pemohon hak atau
9. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

2.1.4 Penyelesaian Sengketa Tanah

Salah satu tujuan pentingnya penyelesaian suatu sengketa adalah untuk memperoleh jaminan adanya kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam suatu persengketaan. Tujuan kepastian hukum itu sendiri akan dapat terpenuhi bila seluruh perangkat atau sistem hukum itu dapat berjalan dan mendukung tercapainya suatu kepastian hukum, khususnya peranan lembaga-lembaga yang diberi wewenang untuk itu.³¹

Dalam sistem hukum Indonesia, penyelesaian sengketa, khususnya sengketa pertanahan, dapat dilakukan melalui berbagai proses penyelesaian, baik melalui lembaga peradilan seperti dalam peradilan umum, peradilan tata usaha negara, maupun penyelesaian sengketa di luar lembaga peradilan seperti penyelesaian melalui mediasi, arbitrase maupun melalui penyelesaian lembaga adat, dan sebagainya.³²

Lembaga peradilan yang memiliki kewenangan untuk melakukan pemeriksaan sengketa pertanahan memiliki dasar hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.³³

³¹ *Ibid.*, hal.372.

³² *Ibid.*

³³ Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 dikatakan bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia, yang pada dasarnya dilakukan secara sederhana, cepat dan biaya ringan.

Tujuannya adalah memenuhi harapan bagi masyarakat yang ingin mencari keadilan tanpa membeda-bedakan. Hal ini berarti bahwa siapa saja yang ingin mencari keadilan harus diterima oleh pengadilan tanpa kecuali. Pengadilan wajib membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat, dan berbiaya ringan.

Sengketa tanah merupakan permasalahan yang sering ditemui oleh masyarakat, Hakim Pengadilan Tinggi Medan linton mengatakan bahwa faktor-faktor penyebab terjadi sengketa alas hak atas tanah ialah karena adanya 2 faktor yaitu faktor eksternal dan faktor internal, faktor eksternal merupakan faktor tambahan atau faktor luar dari suatu masalah, kejadian dan sebab kejadiannya sedangkan faktor internal merupakan faktor yang asalnya dalam diri seseorang atau individu itu sendiri. Namun, dibalik frasa Sengketa Tanah dapat dipastikan terdapat sebuah penyelesaian atau biasa disebut penyelesaian sengketa tanah yaitu secara litigasi dan non litigasi.³⁴

³⁴ Marsella Krisman, & Alvin Hamzah, "Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Terhadap Alas Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor: 347/PDT/2014/PT-Mdn)", *JUNCTO: Jurnal Ilmiah*, Vol. 3 No. 2 Tahun 2021, hal. 160.

2.1.5 Penyelesaian Sengketa Melalui Litigasi

Litigasi, juga dikenal sebagai prosedur hukum untuk menyelesaikan konflik melalui sistem peradilan, mencakup proses pengadilan di mana hakim memiliki kekuasaan untuk memimpin kasus dan mengeluarkan keputusan. Litigasi adalah suatu proses hukum yang terjadi di ruang sidang, dimana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan untuk menuntut haknya di hadapan hakim. Hasil akhir dari proses penyelesaian konflik melalui litigasi adalah putusan yang menghasilkan penyelesaian, dengan menetapkan salah satu pihak sebagai pihak yang menang dan pihak lainnya sebagai pihak yang kalah.³⁵

Prosedur yang terkait dengan metode hukum ini dibedakan berdasarkan tingkat formalitas dan kerumitan teknisnya yang tinggi. Biasanya hal ini menghasilkan kesepakatan yang bersifat zero-sum, dimana salah satu pihak muncul sebagai pemenang dan pihak lainnya dirugikan. Selain itu, hal-hal tersebut berpotensi menimbulkan komplikasi tambahan dan mengalami keterlambatan dalam mencapai solusi. Selain itu, hal ini menimbulkan biaya finansial yang besar dan kurang tanggap terhadap kebutuhan individu yang terlibat. Apalagi, cara-cara tersebut berpotensi menumbuhkan permusuhan antar pihak yang berkonflik.

Penyakit ini memotivasi individu untuk mencari cara alternatif dalam menyelesaikan permasalahan, khususnya melalui sistem penyelesaian sengketa yang berbeda dari sistem hukum formal. Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)

³⁵ Nurnaningsih Amriani, *Op., Cit.*, hal. 76.

adalah proses penyelesaian konflik dengan menggunakan cara-cara yang bukan merupakan bagian dari proses peradilan formal.³⁶

2.1.6 Penyelesaian Sengketa Melalui Non-Litigasi

Memiliki keahlian yang mendalam dan kemampuan praktis dalam penyelesaian sengketa alternatif (ADR), sebuah pendekatan non-litigasi untuk menyelesaikan konflik. Sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, ADR mengacu pada entitas eksternal yang membantu penyelesaian konflik. Pengadilan dipanggil atas persetujuan bersama para pihak untuk menyelesaikan perselisihan melalui cara lain selain tindakan pengadilan tradisional. Ada peningkatan minat untuk menyelidiki metode alternatif untuk menyelesaikan konflik, yang sangat penting untuk mengatasi masalah kemacetan dan tumpukan kasus di pengadilan tingkat rendah dan Mahkamah Agung.³⁷ Alternatif dalam penyelesaian sengketa jumlahnya banyak diantaranya :

1. Arbitrase

Arbitrase disebut juga wasit merupakan suatu cara alternatif penyelesaian sengketa perdata yang terjadi di luar sistem hukum adat, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Cara ini bergantung pada kesepakatan yang mengikat secara hukum antara pihak-pihak yang berselisih. Arbitrase berfungsi sebagai strategi pencegahan untuk mencegah munculnya konflik baru atau

³⁶ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hal. 234.

³⁷ PERMA No.1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

menyelesaikan permasalahan yang tidak dapat diselesaikan melalui perdebatan, konsultasi, atau mediasi. Tujuannya adalah untuk memitigasi prosedur litigasi yang berkepanjangan dalam sistem hukum.³⁸

2. Negosiasi

Menurut Nurnaningsih Amriani, negosiasi menurut Ficher dan Ury adalah suatu jenis komunikasi dua arah yang berupaya mencapai kesepakatan antara dua pihak, tanpa memandang apakah kepentingan mereka sepakat atau berbeda. Negosiasi menurut Susanti Adi Nugroho adalah tindakan melakukan diskusi dan tawar-menawar dengan pihak lain untuk mencapai kesepakatan yang dapat diterima bersama. Tujuannya adalah untuk menjamin terselesaikannya permasalahan yang dihadapi kedua belah pihak.³⁹

3. Mediasi

Mediasi adalah suatu bentuk negosiasi di mana pihak ketiga yang terampil membantu menyelesaikan suatu masalah dengan mengatur dan mengawasi tindakan pihak-pihak yang terlibat untuk meningkatkan efisiensi proses negosiasi. Mediasi adalah proses formal yang memfasilitasi penyelesaian konflik antara dua pihak atau lebih dengan menggunakan mediator yang tidak memihak yang mendorong diskusi terbuka dan jujur, tanpa mengambil keputusan atau mencapai kesimpulan atas nama pihak-pihak yang berkepentingan. Tujuannya adalah untuk mencapai mufakat melalui kesepakatan bersama.

³⁸ Pasal 1 Ayat 1, Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

³⁹ Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Telaga Ilmu Indonesia, 2009, hal. 21.

4. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan perpanjangan yang melekat pada proses mediasi. Mediator berperan sebagai konsiliator. Dalam skenario ini, konsiliator mengambil sikap proaktif dengan secara aktif melakukan metode-metode untuk mengakhiri konflik dan menyajikannya sebagai alternatif yang layak bagi individu-individu yang terlibat. Apabila para pihak mampu mencapai kata sepakat, maka keputusan yang diambil oleh konsiliator akan diubah menjadi keputusan resmi. Perjanjian yang dihasilkan bersifat konklusif dan dapat ditegakkan secara hukum bagi semua pihak yang terlibat. Konsiliasi mengacu pada skenario di mana pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perselisihan tidak dapat mencapai kesepakatan bersama, dan seorang mediator menyarankan penyelesaian masalah tersebut.⁴⁰

5. Penilaian ahli

Penilaian ahli adalah strategi resolusi konflik di mana pihak-pihak yang berkepentingan mencari pendapat atau evaluasi ahli untuk membantu menyelesaikan masalah yang sedang berlangsung.

6. Pencari fakta (*fact finding*)

Pencarian fakta adalah teknik resolusi konflik di mana para pihak meminta bantuan tim spesialis, biasanya berjumlah ganjil, untuk melakukan penyelidikan dan mengumpulkan informasi faktual. Tujuannya adalah untuk menjelaskan masalah dan menyelesaikan konflik.

⁴⁰ Nurnaningsih Amriani, *Op., Cit.*, hal. 53.

2.2 Tinjauan Umum Tentang Kepemilikan Sertifikat Rumah

2.2.1 Pengertian Sertifikat

Sertifikat adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu.⁴¹ Pengertian sertifikat menurut pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁴²

Data yang dimuat dalam sertifikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.⁴³

Sedangkan data yuridis menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. data fisik dan data yuridis dalam sertifikat diambil dari buku tanah, yang dalam Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

⁴¹ James Julianto Irawan, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2014, hal. 197.

⁴² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁴³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010, hal. 260.

Sertipikat hak atas tanah membuktikan, bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas suatu bidang tanah dan surat ukur.⁴⁴ Sertipikat yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut sertifikat sementara yang baru dilengkapi gambar situasi sebagai petunjuk objek.⁴⁵

Dasar hukum kekuatan pembuktian sertipikat terdapat dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut :

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Menurut penjelasan pasal tersebut, sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.⁴⁶

Kepemilikan sertifikat rumah merupakan bukti legalitas tertinggi atas hak kepemilikan properti di Indonesia. Sertifikat rumah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Sertifikat

⁴⁴ Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

⁴⁵ Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

⁴⁶ Buddi Supriyono, *Op.Cit.*, hal.32.

rumah tidak hanya menjadi alat pembuktian, tetapi juga memberikan kepastian hukum kepada pemilik properti terhadap hak milik yang dimilikinya.

2.2.2 Jenis-Jenis Sertifikat

Ada jenis-jenis sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:⁴⁷

1. Sertifikat Hak Milik
2. Sertifikat Hak Guna Usaha
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan
5. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Negara
6. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan
7. Sertifikat Tanah Hak Pengelolaan
8. Sertifikat Wakaf Tanah Hak Milik
9. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
10. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun
11. Sertifikat Hak Tanggungan

2.2.3 Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak

Ada dua jenis sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak, yaitu:⁴⁸

⁴⁷ *Ibid.*, hal. 261.

⁴⁸ *Ibid.*, hal. 263.

1. Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat

Begitu pentingnya peranan sertifikat, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal terhadap pihak luas, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang/pemilikinya serta ahli warisnya agar ahli warisnya di kemudian hari tidak mengalami kesulitan, dalam arti tidak perlu bersusah payah untuk mengurusnya; paling-paling harus menjaga keamanannya serta menghindari kerusakannya.

2. Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

Dengan diterbitkannya sertifikat, maka terwujud jaminan kepastian Hukum dan Perlindungan hukum bagi pemegang haknya. dengan demikian dengan mudah dapat membuktikan nama yang tercantum dalam sertifikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

2.2.4 Proses Pemilikan Sertifikat

Pendaftaran sertifikat rumah di Indonesia dilakukan melalui beberapa tahapan, yang meliputi:⁴⁹

1. Pengukuran tanah: Tahap awal dalam pembuatan sertifikat melibatkan pengukuran fisik tanah oleh petugas BPN.
2. Penerbitan peta bidang tanah: Setelah pengukuran selesai, BPN akan membuat peta bidang tanah yang mencatat data teknis tanah.
3. Penerbitan sertifikat: Setelah semua dokumen pendukung diverifikasi, sertifikat diterbitkan sebagai bukti hak milik.

⁴⁹ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat di bawah ini dalam pendaftaran sertifikat rumah:

1. Penjual dan pembeli telah menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Proses balik nama sertifikat rumah tidak dapat dilakukan jika akta jual beli belum ditandatangani oleh penjual, pembeli, PPAT, dan saksi.
2. Penjual telah melunasi pajak penghasilan (PPh), sementara pembeli telah melunasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Proses balik nama sertifikat rumah tidak dapat dilakukan jika PPh, BPHTB, PBB, belum dilakukan pembayaran lunas.
3. Pembeli dan penjual telah melunasi biaya Akta Jual Beli sekaligus bea balik nama sertifikat pada PPAT yang ditunjuk. Untuk jasa pelayanan yang maksimal, penjual dan pembeli sebaiknya membayar jasa PPAT di muka. Hal ini dimaksudkan, ketika proses balik nama sertifikat rumah telah selesai, maka pembeli tinggal mengambil sertifikat yang telah balik nama tersebut tanpa mengeluarkan biaya lagi.
4. Kantor PPAT akan mengurus balik nama ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat dengan disertakan sertifikat asli, akta jual beli, fotokopi KTP penjual dan pembeli, bukti pelunasan PPh, bukti pelunasan BPHTB. Untuk proses balik nama maka yang diserahkan ke BPN adalah sertifikat aslinya berikut salinan akta jual beli.
5. Jika sesuai jadwal dan prosedur maka proses balik nama kurang lebih 2 minggu, namun dalam prakteknya antara 1 sampai 2 bulan. Hal ini terjadi

karena kantor PPAT mengurus balik nama sertifikat ke kantor BPN secara kolektif.

Sertifikat rumah memberikan berbagai keuntungan bagi pemiliknya, antara lain:⁵⁰

1. Kepastian hukum: Sertifikat rumah melindungi pemilik dari klaim pihak ketiga
2. Jaminan akses ke fasilitas keuangan: Sertifikat dapat digunakan sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman bank.
3. Peningkatan nilai properti: Properti yang bersertifikat memiliki nilai jual yang lebih tinggi dibandingkan properti tanpa dokumen legal.

Namun, proses kepemilikan sertifikat tidak selalu mudah. Beberapa tantangan yang sering muncul meliputi:⁵¹

1. Konflik lahan: Konflik sering terjadi akibat tumpang tindih klaim kepemilikan tanah.
2. Proses birokrasi yang panjang: Banyaknya prosedur administratif dapat memperlambat penerbitan sertifikat.
3. Kurangnya kesadaran hukum masyarakat: Sebagian masyarakat masih enggan mendaftarkan tanahnya karena tidak memahami pentingnya sertifikat.⁵²

⁵⁰ S. Aulia, "Kepastian Hukum dalam Sertifikasi Tanah di Indonesia", *Jurnal Hukum Agraria*, 2021, hal 15.

⁵¹ B. Wicaksono, "Konflik Agraria di Indonesia: Solusi dan Hambatan", *Jurnal Sosial*, 2020, hal 19.

⁵² M. Suharto, "Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Mendaftarkan Tanah", *Jurnal Media Agraria*, 2019, hal 14.

2.3 Tinjauan Umum Tentang Hidup Bersma Tanpa Ikatan Perkawinan

2.3.1 Pengertian Perkawinan

Perkawinan dan atau sering disebut pernikahan merupakan sunnatullah yang umum dan berlaku bagi manusia. Perkawinan merupakan jalan yang dipilih oleh Tuhan sebagai jalan bagi makhluk-Nya untuk berkembang biak dan melestarikan hidupnya.⁵³

Dalam bahasa indonesia perkawinan berasal dari kata “kawin” yang secara etimologi berarti membentuk keluarga dengan lawan jenis (melakukan hubungan kelamin atau bersetubuh).⁵⁴ Sedangkan secara terminologis perkawinan berarti melakukan suatu akad atau perjanjian untuk mengikat diri antara seorang laki-laki dan perempuan untuk menghalalkan hubungan kelamin antar kedua belah pihak, sehingga melahirkan sifat tolong menolong, saling memenuhi hak dan kewajiban masing-masing selaku suami maupun istri.⁵⁵

Dalam hukum perkawinan, KHI mendefinisikan perkawinan menurut hukum islam adalah pernikahan, yaitu akad yang sangat kuat atau *mitsaqan ghalidzan* untuk mentaati perintah Allah dan melaksanakannya merupakan ibadah.⁵⁶ Sedangkan UU No 1 tahun 1974 perkawinan diartikan sebagai ikatan lahir batin antara seorang pria dan seorang wanita sebagai suami istri dengan tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan

⁵³ Khoiril Abror, *Hukum Perkawinan dan Perceraian*, Yogyakarta: Ladang Kata, 2020, Hal. 39.

⁵⁴ Mahmudin Bunyamin dan Agus Hermanto, *Hukum Perkawinan Islam*, Bandung: Pustaka Setia, 2017, hal. 1.

⁵⁵ Maulida Al Manafy, *Ketan (Filosofi Budaya Perkawinan)*, Jakarta: Guepedia, 2020, hal. 26

⁵⁶ Bab II Pasal 2 Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam.

ketuhanan Yang Maha Esa.²⁰ Dari pengertian perkawinan UU No. 1 Tahun 1974 ini, mengandung 5 lima komponen penting yaitu:

1. Perkawinan merupakan ikatan lahir batin. Artinya ikatan dalam perkawinan tidak sekedar ikatan atau perjanjian yang dikenal dalam perjanjian atau kontrak biasa yang hanya mengikat secara lahiriah saja. Namun lebih dari itu, perkawinan terbentuk akibat adanya ikatan secara lahir dan batin sehingga bagi kedua belah pihak yang melangsungkan perkawinan harus menjaga ikatan tersebut dengan menunaikan kewajibannya dan mendapatkan hak-hak sebagaimana layaknya suami dan istri.
2. Perkawinan adalah ikatan antara pria dengan wanita. Artinya perkawinan hanya diizinkan bagi mereka yang berlawanan jenis. Hal tersebut menafikan perkawinan yang sejenis (homoseksual) baik itu pria dengan pria (gay) atau wanita dengan wanita (lesbi).⁵⁷
3. Perkawinan merupakan ikatan antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai suami istri, hal ini berarti bahwa UUP menganut asas monogami, meskipun dengan beberapa pengecualian.
4. Perkawinan bertujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal. Artinya pada prinsipnya perkawinan hendaknya berlangsung seumur hidup sehingga perceraian harus dihindarkan, namun demikian UUP tidak menutup kemungkinan terjadi perceraian, tetapi hanya dipersulit.
5. Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Artinya norma-norma agama dan kepercayaan harus bercermin dan menjiwai keseluruhan peraturan yang

⁵⁷ Pasal 1, Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

menyangkut perkawinan, bahkan norma agama atau kepercayaan itu menekankan sah atau tidaknya suatu perkawinan.⁵⁸

Dari penjelasan di atas nyata bahwa perkawinan bukanlah suatu hal yang dapat dipermainkan, namun lebih dari itu, perkawinan merupakan suatu hal yang sakral dan penuh dengan pertanggungjawaban.⁵⁹ Adanya perkawinan merupakan suatu sarana bagi manusia untuk menjalankan haknya untuk berkeluarga dan melanjutkan keturunan, sebagaimana yang telah disebutkan dalam UU No.39 Tahun 1999 Pasal 10 bahwa setiap orang berhak membentuk suatu keluarga dan melanjutkan keturunan dengan perkawinan yang sah.⁶⁰ Dan dengan perkawinan pula dapat membentuk keluarga yang bahagia dan kekal, membentuk keluarga yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, sarana pengembangan kepribadian pasangan suami dan istri, serta sarana mencapai kesejahteraan spiritual dan material.⁶¹

2.3.2 Pengertian Hidup Bersama Tanpa Ikatan Perkawinan

Di Indonesia, masyarakat menyebut pasangan laki-laki dan perempuan yang hidup bersama tanpa perkawinan yang sah dengan istilah “Kumpul Kebo”.⁶² Pada zaman dahulu penyebutan istilah ini adalah “*koempoel gebouw*”. Kata *koempoel* berasal dari bahasa melayu yang artinya kumpul. Dan *gebouw* berasal dari bahasa

⁵⁸ Wasman dan Wardah Nuroniya, *Hukum Perkawinan Islam di Indonesia Perbandingan Fiqih dan Hukum Positif*, Yogyakarta: Teras, 2011, hal. 21-32.

⁵⁹ Moh. Ali Wafa, *Hukum Perkawinan di Indonesia Sebuah Kajian dalam Hukum Islam dan Hukum Materil*, Tangerang: Yasmi, 2018, hal. 34.

⁶⁰ Pasal 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia.

⁶¹ Moh. Ali Wafa, *Op., Cit.*, hal. 36.

⁶² Trias Kunchayono, “Politik Kumpul Kebo” diakses dari <https://www.kompas.id/opini/2019/06/14/politik-kumpul-kebo>, pada tanggal 07 Desember 2024.

belanda yang artinya bangunan atau rumah. Jadi kumpul kebo atau koempoel gebouw adalah berkumpul di bawah satu atap rumah.⁶³

Menurut Agus Dariyo, kumpul kebo memiliki pengertian sebagai hidup bersama antara pasangan seorang laki-laki dan perempuan tanpa didasari ikatan perkawinan yang sah. Dan bisa juga disebut sebagai consensual informal union, yang artinya kehidupan bersama layaknya suami istri yang dijalin melalui hubungan antara seorang laki-laki dan seorang perempuan yang bersifat informal atau tidak sah secara hukum perkawinan.⁶⁴

Budaya kumpul kebo ini telah ada sejak akhir abad ke-20 di negara-negara barat.⁶⁵ Mulai meluas dan dikenal di masyarakat Indonesia sejak penelitian seorang mahasiswa yang dilakukan di daerah Yogyakarta sekitar tahun 1980-an. Dan bila ditelusuri lebih lanjut, budaya kumpul kebo yang terjadi di tengah-tengah masyarakat Indonesia tidak lepas dari perkembangan kawin selir. Kawin selir ini sejak dulu sampai sekarang masih tetap berlaku baik di masyarakat timur maupun barat, baik dilakukan oleh bangsawan maupun rakyat biasa. Bahkan ada juga yang disebut dengan kawin tajribah (percobaan), yang berarti antara laki-laki dan perempuan kumpul dulu dalam satu rumah seperti suami istri untuk waktu tertentu tanpa ikatan perkawinan yang sah, kemudian kalau ternyata tidak cocok rencana perkawinan dibatalkan.⁶⁶

⁶³ Muhammad Yani, "Jangan Salah Ini Asal Usul Sebenarnya Istilah Kumpul Kebo" diakses dari <https://merahputih.com/post/read/jangan-salah-ini-asal-usul-sebenarnya-istilah-kumpul-kebo>, pada tanggal 07 Desember 2024.

⁶⁴ Agoes Dariyo, *Psikologi Perkembangan Dewasa Muda*, Jakarta: Grasindo, 2008, hal. 149.

⁶⁵ Wikiwand, "Kumpul Kebo" diakses dari https://www.wikiwand.com/id/Kumpul_kebo, Pada tanggal 09 Desember 2024.

⁶⁶ Saifudin Zuhri, *Sanksi Pidana Bagi Pelaku Nikah Siri dan Kumpul Kebo*, Semarang: Bima Sakti, 2013, hal. 79.

2.3.3 Faktor Yang Mempengaruhi Hidup Bersama Tanpa Ikatan Perkawinan

Seorang individu baik laki-laki maupun perempuan mengambil keputusan untuk melakukan hidup bersama tanpa perkawinan yang sah karena didasari beberapa faktor. Menurut Agoes Dariyo, ada 3 faktor yang mempengaruhi individu untuk melakukan hidup bersama tanpa perkawinan yang sah. Diantaranya:⁶⁷

1. Ketidaksiapan mental untuk menikah. Individu mau membentuk hubungan romantis dengan pasangannya sehingga ia dapat menyalurkan kebutuhan seksualnya tnpa harus terikat dengan perkawinan yang sah. Mereka yang melakukan hidup bersama tanpa perkawinan yang sah umumnya tidak mempunyai kesiapan mental untuk memasuki jenjang perkawinan walaupun usia dan pekerjaan atau ekonomi telah memenuhi syarat perkawinan.
2. Ketidaksiapan secara ekonomis. Dari segi usia, mungkin mereka yang melakukan hidup bersama tanpa perkawinan yang sah telah memenuhi syarat perkawinan, namun dari segi ekonomi mereka masih merasa belum siap untuk melakukan perkawinan. Sementara itu, dorongan seksual dari dalam dirinya sudah seharusnya memperoleh penyaluran. Untuk itu, pada akhirnya mereka tersebut memilih melakukan hidup bersama tanpa ikatan perkawinan.
3. Pengalaman traumatis sebelum dan sesudah perkawinan. Mungkin mereka yang melakukan hidup bersama tanpa perkawinan yang sah pernah

⁶⁷ Agoes Dariyo, *Op., Cit.*, hal. 149-152.

mendapatkan pengalaman pahit dari pasangan mereka sebelumnya, misalnya ketidaksetiaan pasangan hidupnya, pasangan melakukan tindakan KDRT, pasangan selingkuh dengan orang lain. Lalu dari berbagai pengalaman itu mendorong mereka untuk melakukan hidup bersama tanpa perkawinan yang sah karena takut pengalaman pahitnya terulang kembali.

Sementara itu, menurut Prof . Dr. Nengah Bawa Atmadja hidup bersama tanpa perkawinan yang sah terjadi tidak hanya karena faktor ekonomi, tetapi bisa pula karena faktor lainnya, yaitu:⁶⁸

1. Seks gratis secara berkelanjutan. Mereka tidak perlu mengeluarkan uang seperti misalnya membeli PSK. Dan mereka juga terhindar dari penyakit menular karena tidak ganti-ganti pasangan.
2. Hidup bersama tanpa ikatan perkawinan yang sah tidak banyak tuntutan pertanggungjawaban. Hal ini berbeda dengan perkawinan di mana mereka harus bertanggungjawab bukan hanya terhadap istri dan anak, melainkan juga terhadap keluarga suami dan istri.
3. Pemenuhan rasa aman. Perempuan yang melakukan hidup bersama tanpa perkawinan yang sah mendapat rasa aman karena pasangannya bisa berperan sebagai pelindung.
4. Sebagai media beradaptasi untuk melanjutkan hubungan ke pembentukan rumah tangga.

⁶⁸ Nengah Bawa Atmadja, *Ajeg Bali: Gerakan, Identitas Kultural, dan Modernisasi*, Yogyakarta: LkiS Yogyakarta, 2013, hal. 184.

5. Hidup bersama tanpa perkawinan yang sah merupakan eksperimen seks menuju kehamilan dalam rangka memastikan langkah ke jenjang perkawinan. Karena apabila perempuan hamil, maka ada alasan kuat untuk segera melakukan perkawinan yang sah.

2.3.4 Dampak Hidup Bersama Tanpa Ikatan Perkawinan

Setiap perbuatan yang dilakukan dengan tidak sesuai hukum atau melanggar hukum secara tidak langsung akan menimbulkan dampak bagi pelaku perbuatan tersebut. Dampak yang timbul dari perbuatan tersebut cenderung berupa dampak negatif bukan positif. Salah satu perbuatan yang dilakukan dan dapat dikatakan tidak sesuai hukum adalah hidup bersama antara laki-laki dan perempuan tanpa perkawinan yang sah.

Hidup bersama antara laki-laki dan perempuan tanpa perkawinan yang sah merupakan salah satu bentuk perbuatan yang tidak sesuai hukum UU No. 19 tahun 1999 Pasal 10 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak membentuk suatu keluarga dan melanjutkan keturunan melalui perkawinan yang sah.⁶⁹ Dan UU No.1 Tahun 1974, di mana hidup bersama yang dimaksudkan untuk membentuk sebuah keluarga seharusnya diawali dengan perkawinan yang sah, bukan tanpa perkawinan yang sah. Sehingga apabila hidup bersama tanpa perkawinan yang sah tersebut dilakukan akan membawa dampak terhadap pelaku kehidupan tersebut. Dampak yang mungkin saja muncul akibat dari hidup bersama tanpa perkawinan yang sah

⁶⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia.

ini dapat berupa dampak secara sosial kemasyarakatan dan dampak secara hukum berdasarkan undang-undang.

Diantara dampak secara sosial kemasyarakatan yang dapat muncul adalah:⁷⁰

1. Kesulitan dalam beraktivitas di lingkungan desa. Mereka yang hidup bersama tanpa perkawinan yang sah cenderung tertutup atau malu untuk mengikuti kegiatan apapun di lingkungan desa, sehingga mereka mengalami keterasingan atau pengasingan di lingkungan sosial desa.
2. Mendapat sanksi dari masyarakat. Mereka yang hidup bersama tanpa perkawinan yang sah akan dikucilkan dari masyarakat dan menjadi bahan gosip di lingkungan desa karena dianggap telah menyeleweng dari hukum adat, agama, maupun negara.
3. Hubungan yang tidak harmonis dengan keluarga terutama orang tua.

Sedangkan dampak secara hukum berdasarkan pada undang-undang adalah:

1. Anak yang lahir dari hidup bersama tanpa perkawinan yang sah tidak mempunyai hubungan perdata dan nasab dengan ayah biologisnya. Hal ini berdasarkan Pasal 43 UU No. 1 tahun 1974 yang menyatakan bahwa “anak yang dilahirkan di luar perkawinan hanya mempunyai hubungan perdata dengan ibunya dan keluarga ibunya”.

Tidak adanya hubungan keperdataan antara anak dan ayah biologisnya ini jelas sangat besar pengaruhnya terhadap perlindungan yang didapatkan oleh si anak yang mana perlindungan hukum, mengenai kesejahteraan anak maupun kebutuhan

⁷⁰ Muhammad Isma Alif, “Dampak Sosial Kemasyarakatan Terhadap Hubungan Pra-Nikah Perspektif Hukum Islam di Desa Lembak Bungur Kecamatan Sumay Kabupaten Tebo.”, *Skripsi Diterbitkan, Fakultas Syariah, UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi, Jambi, 2020/2021*, hal. 51-52.

si anak tersebut menjadi terbatas. Tidak hanya itu saja, hal ini berpengaruh juga terhadap kelangsungan hidup dari pihak ibu maupun keluarga sang ibu yang harus mengurus dan membiayai semua kebutuhan dari si anak baik secara materi, perlindungan hukum, status anak tersebut menjadi pewaris, maupun kesejahteraan si anak. Berbeda dengan pihak ayah biologis si anak yang tidak dibebani dengan kewajiban maupun tanggung jawab terhadap anaknya meskipun sejatinya secara biologis ia adalah ayah dari anak tersebut.⁷¹

Namun ketika melihat perkembangan hukum di Indonesia, berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 46/PUU-VIII/2010 tanggal 17 Februari 2012, yang dalam diktumnya mereview ketentuan Pasal 43 (1) UU No. 1 Tahun 1974 anak yang dilahirkan di luar perkawinan dapat memperoleh hak perdata dengan ayah biologisnya sepanjang bisa dibuktikan dengan teknologi. Dalam putusan MK menyatakan:⁷²

“Anak yang dilahirkan di luar perkawinan hanya mempunyai hubungan perdata dengan ibunya dan keluarga ibunya serta dengan laki-laki sebagai ayahnya yang dapat dibuktikan berdasarkan ilmu pengetahuan dan teknologi dan/atau bukti lain menurut hukum mempunyai hubungan darah, termasuk hubungan perdata dengan keluarga ayahnya.”

Adanya putusan MK ini hanya bersifat *in abstracto* bukan *in konkrit*, artinya putusan MK ini hanyalah pengumuman sehingga pihak yang bersangkutan

⁷¹ Ni Kadek Wulan Suryawati dan I Wayan Bela Siki Layang, “Kedudukan Hukum Anak Luar Kawin Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan”, *Program Kekhususan Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 2017. hal. 7.

⁷² Rokhmadi, “Status Anak di Luar Perkawinan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi No. 46/PUU-VIII/2010”, *Jurnal Sawwa, (Semarang) Vol. 11 Nomor 1, 2015*, hal. 10.

tidak serta merta berlaku hukum baginya, tetapi pihak yang bersangkutan berkewajiban meneruskan perkaranya kepada pengadilan untuk memperoleh kekuatan hukum dari ayah biologisnya lewat ibu biologisnya.⁷³

2. Pidana penjara paling lama 9 bulan. Hal ini berdasarkan KUHP Pasal 284 menyatakan bahwa diancam dengan pidana penjara paling lama sembilan bulan:

- a. Seorang pria yang telah kawin melakukan overspel padahal diketahui bahwa Pasal 27 BW berlaku baginya.
- b. Seorang wanita yang telah kawin melakukan overspel padahal diketahui bahwa Pasal 27 BW berlaku baginya
- c. Seorang pria yang turut serta melakukan perbuatan itu padahal diketahuinya bahwa yang turut bersalah telah kawin.
- d. Seorang wanita yang telah kawin yang turut serta melakukan perbuatan itu padahal diketahui olehnya bahwa yang turut bersalah telah kawin dan Pasal 27 BW berlaku baginya.

Pidana penjara tadi dapat dijalankan atau dilakukan penuntutan apabila pihak suami/istri yang tercemar melakukan pengaduan. Sehingga apabila suami/istri yang tercemar tidak melakukan pengaduan maka pidana penjara tidak dapat dijalankan atau tidak dilakukan penuntutan.⁷⁴

⁷³ *Ibid.*, hal. 12.

⁷⁴ Pasal 284, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1 Waktu Penelitian

Waktu Penelitian dilaksanakan pada tanggal 06 Desember 2024 - 20

Desember 2024 setelah dilakukan seminar Proposal dan Perbaikan Outline.

Tabel 3.1

No.	Kegiatan	Bulan																				Ket.
		Juni 2024				Desember 2024				Januari 2025				Februari 2025				Maret 2025				
		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	Perbaikan																					
4	Penelitian																					
5	Penulisan Skripsi																					
6	Bimbingan Skripsi																					
7	Seminar Hasil																					
8	Meja Hijau																					

Kegiatan Skripsi

3.1.2 Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Pengadilan Negeri Medan, Jalan Pengadilan No.8, Kelurahan Petisah Tengah, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.

3.2 Metode Penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah yuridis normatif yang didukung oleh data empiris melalui hasil wawancara. Nama lain dari penelitian hukum normatif ini adalah penelitian hukum doktrinal yang juga dikenal sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen.⁷⁵ Disebut penelitian doktriner karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain. Sedang disebut sebagai penelitian perpustakaan ataupun studi dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan.⁷⁶ Dan didukung oleh data empiris melalui hasil wawancara untuk pelengkap dan penyempurnaan data dalam penelitian ini seperti pengambilan data dari kasus dan putusan pengadilan. Pada penelitian normatif data sekunder sebagai sumber atau bahan informasi dapat merupakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.⁷⁷

⁷⁵ J. Supranto, *Metode Penelitian Hukum Dan Statistik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2019, hal. 2.

⁷⁶ Ali Murthado dan Mustafa Kamal Rokan, *Metodologi Penelitian Hukum Suatu Pemikiran dan Penerapan*, Medan: Wal Ashri Publishing, 2012, hal. 28.

⁷⁷ Ediwarman, *Monograf Metode Penelitian Hukum*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2016, hal. 68.

Sumber data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah bersumber dari data sekunder, yaitu dari buku-buku yang secara langsung atau tidak langsung berkaitan dengan prinsip-prinsip dari peraturan yang berkaitan dengan penelitian yang diteliti.⁷⁸ melalui penelusuran data yang diperoleh dari studi kepustakaan atau studi literatur terdiri dari:

1. Bahan hukum primer, yaitu berupa bahan hukum yang meliputi peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan objek penelitian yang meliputi:
 - a. Undang-Undang Dasar Tahun 1945
 - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
 - d. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
2. Bahan hukum sekunder, yaitu berupa bahan-bahan hukum yang bersifat pelengkap bagi bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini berupa buku-buku, jurnal-jurnal dan karya ilmiah yang terkait dengan objek penelitian dan buku-buku yang relevan dengan materi yang diteliti.
3. Bahan hukum tersier, yaitu berupa bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum sekunder yang relevan dengan materi

⁷⁸ *Ibid.*, hal. 158.

yang diteliti seperti, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Ensiklopedia dan bahan yang diakses dari internet.

3.2.2 Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah bersifat deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analitis artinya mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian.⁷⁹ Yang mana deskriptif analitis ini dipergunakan untuk menggambarkan berbagai gejala dan fakta yang terdapat dalam kehidupan sosial secara mendalam.⁸⁰ Menyimpulkan kesimpulan yang diterima secara umum yang mengarah pada penelitian hukum normatif mengenai kajian hukum tentang analisis penyelesaian sengketa kepemilikan sertifikat rumah oleh orang yang hidup bersama tanpa ikatan perkawinan (studi putusan nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn).

3.2.3 Teknik Pengumpul Data

Teknik pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaah terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan dan sebagainya. Dalam hal ini peneliti melakukan studi kepustakaan di perpustakaan Universitas Medan Area dengan tujuan untuk memperoleh data yang relevan dengan masalah yang diteliti.

⁷⁹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hal. 105-106.

⁸⁰ Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Pustaka Setia, 2009, hal. 57.

2. Studi dokumen

Studi dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum (baik normatif maupun sosiologis (empiris), karena penelitian hukum selalu bertolak dari premi normatif. Dalam hal ini penelitian membutuhkan data atau informasi dengan cara membaca surat-surat, pengumuman, pernyataan tertulis kebijakan tertentu dan bahan-bahan tulisan lainnya.

3. Wawancara

Wawancara adalah situasi peran antar pribadi bertatap muka (*face to face*), ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada narasumber. Wawancara dilakukan dengan mewawancarai Hakim Pengadilan Negeri Medan.

3.3 Analisis Data

Analisis data dalam penelitian hukum ini mempergunakan metode pendekatan kualitatif bukan kuantitatif.⁸¹ Pendekatan kualitatif landasannya menakan pada pola tingkah laku manusia yang dilihat dari “*frame of reference*” si pelaku itu sendiri, jadi individu sebagai aktor sentral perlu dipahami dan merupakan satuan analisis serta menempatkannya sebagian dari suatu keseluruhan (*holistik*).⁸² Kualitatif lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpulan deduktif dan induktif serta pada analisisnya terhadap dinamika hubungan antar fenomena yang diamati dengan menggunakan logika ilmiah. Hal ini bukan berarti

⁸¹ Ediwarman, *Op., Cit.*, hal. 87.

⁸² *Ibid.*, hal. 88.

bahwa pendekatan kualitatif sama sekali tidak menggunakan dukungan data kuantitatif akan tetapi penekanannya tidak pengujian hipotesis melainkan pada usaha menjawab pertanyaan penelitian melalui cara-cara berpikir formal dan argumentatif.⁸³

Data yang diperlukan melalui data primer dan data sekunder, digabungkan dan dianalisis menggunakan analisis kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan suatu analisis data yang mengungkapkan dan mengambil kebenaran dari kepustakaan, yaitu dengan menggabungkan antara informasi yang didapat dari Perundang-Undangan, peraturan-peraturan dan putusan pengadilan serta tulisan-tulisan ilmiah yang ada kaitannya dengan analisis penyelesaian sengketa kepemilikan sertifikat rumah oleh orang yang hidup bersama tanpa ikatan perkawinan (studi putusan nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn) untuk dianalisis secara kualitatif sehingga dapat memecahkan masalah yang diteliti, dapat menjawab permasalahan, serta mendapat kesimpulan untuk dipahami dengan baik dalam penelitian ini.

⁸³ *Ibid.*, hal. 89.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

1. Penyelesaian sengketa kepemilikan sertifikat rumah oleh orang yang hidup bersama tanpa ikatan perkawinan (studi putusan nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn) adalah kasus ini menyoroti tantangan hukum akibat kurangnya regulasi yang jelas. Pengadilan Negeri Medan memutuskan pembagian rumah secara proporsional berdasarkan kontribusi finansial yang terbukti, dengan memerintahkan pemecahan sertifikat. Kasus ini mengungkap kelemahan hukum Indonesia dalam melindungi hak pasangan tidak menikah dan menekankan perlunya regulasi yang lebih jelas untuk mencegah konflik serupa serta memberikan kepastian hukum yang lebih adil. Namun, penting untuk ditegaskan bahwa praktik hidup bersama tanpa pernikahan yang sah bertentangan dengan sistem hukum dan norma yang berlaku di Indonesia. Hubungan di luar ikatan perkawinan resmi tidak memiliki dasar hukum yang sah, sehingga memberikan perlindungan hukum atasnya berpotensi melegitimasi praktik yang tidak sesuai dengan prinsip hukum nasional.
2. Akibat hukum kepemilikan sertifikat rumah oleh orang yang hidup bersama tanpa ikatan perkawinan (studi putusan nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn) adalah Kasus ini menunjukkan bahwa meskipun pasangan yang hidup bersama tanpa pernikahan resmi tidak diatur secara eksplisit dalam hukum

Indonesia dan bertentangan dengan sistem hukum dan norma yang berlaku di Indonesia, hak kepemilikan properti bersama tetap dapat dipertahankan dengan bukti sah. Pengadilan menegaskan bahwa hubungan semacam ini memiliki akibat hukum, termasuk pembagian aset berdasarkan kontribusi masing-masing pihak dan kompensasi atas kerugian. Putusan ini menekankan perlunya regulasi yang lebih jelas untuk mencegah sengketa dan memberikan perlindungan hukum yang adil.

3. Pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn adalah Dalam Putusan Nomor 280/Pdt.G/2023/PN Mdn, Hakim memutuskan sengketa kepemilikan rumah antara pasangan yang hidup bersama tanpa pernikahan dengan mempertimbangkan hak yang sama atas rumah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 383. Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengganti kunci dan menguasai rumah secara sepihak. Rumah dibagi dua secara adil, masing-masing 121,5 m². Tergugat juga diwajibkan membayar kerugian materiil Rp240.000.000 atas uang sewa rumah yang tidak dibayarkan selama 12 tahun serta Rp1.000.000.000 sebagai kerugian immateriil. Selain itu, sertifikat rumah dipecah dua, dan dwangsom dikenakan jika keputusan tidak dipatuhi. Putusan ini menegaskan pentingnya keadilan dan kepastian hukum meskipun tanpa ikatan perkawinan formal.

5.2 Saran

1. Penyelesaian sengketa kepemilikan sertifikat rumah oleh orang yang hidup bersama tanpa ikatan perkawinan (studi putusan nomor

280/Pdt.G/2023/PNMdn) adalah agar pemerintah dan pembuat kebijakan tidak hanya mempertimbangkan penyusunan regulasi teknis terkait kepemilikan aset oleh pasangan yang hidup bersama tanpa ikatan perkawinan, tetapi juga menegaskan kembali pentingnya penegakan hukum yang sesuai dengan norma dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Negara perlu memperkuat edukasi hukum kepada masyarakat tentang pentingnya pernikahan sah sebagai dasar hubungan hukum, sekaligus mendorong penyelesaian sengketa melalui mekanisme hukum yang tidak melegitimasi praktik yang bertentangan dengan sistem hukum nasional. Selain itu, lembaga peradilan hendaknya berhati-hati dalam memutus perkara serupa agar tidak menciptakan yurisprudensi yang bertentangan dengan prinsip hukum yang berlaku di Indonesia.

2. Akibat hukum kepemilikan sertifikat rumah oleh orang yang hidup bersama tanpa ikatan perkawinan (studi putusan nomor 280/Pdt.G/2023/PNMdn) adalah agar pemerintah tidak hanya mempertimbangkan pembuatan regulasi untuk mengatur akibat hukum dari hubungan semacam ini, tetapi juga menegaskan kembali pentingnya pernikahan sah sebagai dasar yang legal dan moral dalam pembentukan hak serta kewajiban antar pasangan. Regulasi yang disusun hendaknya berorientasi pada pencegahan praktik hubungan di luar nikah, bukan pada pembedanya. Selain itu, perlu dilakukan edukasi hukum kepada masyarakat tentang pentingnya membangun hubungan dalam kerangka hukum yang sah, agar tidak menimbulkan celah hukum yang dapat merugikan salah satu pihak dan

mbingungkan dalam praktik peradilan. Lembaga peradilan juga diharapkan berhati-hati dalam menetapkan putusan serupa agar tidak menciptakan preseden hukum yang bertentangan dengan nilai hukum positif Indonesia.

3. Pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 280/Pdt.G/2023/PNMDn adalah Hakim mempertimbangkan kepemilikan sertifikat rumah dengan memastikan pembagian aset yang adil meskipun Penggugat dan Tergugat tidak terikat pernikahan tetapi tetap harus memperhatikan bahwa pasangan yang hidup bersama tanpa ikatan perkawinan merupakan sesuatu yang bertentangan dengan hukum dan norma yang berlaku di Indonesia. Hak kepemilikan bersama diakui berdasarkan sertifikat dan kontribusi finansial masing-masing. Tindakan Tergugat yang menguasai rumah secara sepihak dinilai merugikan Penggugat, sehingga hakim memutuskan pembagian properti yang jelas serta ganti rugi atas kerugian materiil dan immateriil. Untuk memastikan pelaksanaan putusan, hakim juga dapat memberlakukan uang paksa (*dwangsom*).

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Agoes Dariyo, *Psikologi Perkembangan Dewasa Muda*, Jakarta: Grasindo, 2008.

Ali Murthado dan Mustafa Kamal Rokan, *Metodologi Penelitian Hukum Suatu Pemikiran dan Penerapan*, Medan: Wal Ashri Publishing, 2012.

Amelia Putri, *Konflik Properti dalam Hubungan Personal*, Bandung: Alfabeta, 2022.

Bambang Supriyono, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2019.

Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Pustaka Setia, 2009.

Budi Santoso, *Hukum Keluarga Indonesia*, Jakarta: Gramedia, 2020.

Ediwarman, *Monograf Metode Penelitian Hukum*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2016.

Elsa Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah*, Gramedia: Jakarta, 2014.

Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Hendra Kurniawan, *Kebutuhan Regulasi Properti Bersama*, Surabaya: Laksana, 2023.

J. Supranto, *Metode Penelitian Hukum Dan Statistik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2019.

Mahmudin Bunyamin dan Agus Hermanto, *Hukum Perkawinan Islam*, Bandung: Pustaka Setia, 2017.

Maulida Al Manafy, *Ketan (Filosofi Budaya Perkawinan)*, Jakarta: Guepedia, 2020.

Moh. Ali Wafa, *Hukum Perkawinan di Indonesia Sebuah Kajian dalam Hukum Islam dan Hukum Materil*, Tangerang: Yasmi, 2018.

Moch. Isnaeni, *Hukum Perkawinan Indonesia*, Bandung : Refika Aditama, 2016.

M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

- Nengah Bawa Atmadja, *Ajeg Bali: Gerakan, Identitas Kultural, dan Modernisasi*, Yogyakarta: LkiS Yogyakarta, 2013.
- Nurnaningsih Amriani, *Mediasi alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Indah Purnamasari, *Alternatif Penyelesaian Sengketa di Indonesia*, Bogor: Pustaka Rakyat, 2022.
- James Julianto Irawan, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.
- Khoirul Abror, *Hukum Perkawinan dan Perceraian*, Yogyakarta: Ladang Kata, 2020.
- Rahman Faisal, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang: UB Press, 2018.
- Rina Saraswati, *Hukum dan Norma Sosial di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Jakarta: Alumni, 1991.
- R. Soebekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2001.
- Saifudin Zuhri, *Sanksi Pidana Bagi Pelaku Nikah Siri dan Kumpul Kebo*, Semarang: Bima Sakti, 2013.
- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2009.
- Susanti Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Telaga Ilmu Indonesia, 2009.
- Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Mufakat*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Tan Kamello dan Syarifah Lisa Andrianti, *Hukum Perdata : Hukum Orang & Keluarga*, Medan : USU Press, 2015.
- Teguh Haryanto, *Penyelesaian Sengketa Properti Bersama*, Yogyakarta: Deepublish, 2020.

Tengku Erwinsahbana dan Tengki Rizq Frisky Syahbana, *Aspek Hukum Perkawinan di Indonesia*, Medan: Umsu Press, 2022

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010.

Wasman dan Wardah Nuroniyah, *Hukum Perkawinan Islam di Indonesia Perbandingan Fiqih dan Hukum Positif*, Yogyakarta: Teras, 2011.

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

B. Jurnal

Adhitya Dimas Pratama, “Kedudukan Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Perkawinan Campuran Tanpa Adanya Perjanjian Pisah Harta”, *Jurnal Panorama Hukum*, Vol. 3, No. 2, 2018.

Bambang Irawan, “Penyelesaian Sengketa Alternatif”, *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, 2020.

B. Wicaksono, “Konflik Agraria di Indonesia: Solusi dan Hambatan”, *Jurnal Sosial*, 2020.

Dewi Anggraini, “Mediasi dalam Sengketa Properti.” *Jurnal Mediasi Indonesia*, 2021.

Marsella Krisman, & Alvin Hamzah, “Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Terhadap Alas Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor: 347/PDT/2014/PT-Mdn)”, *JUNCTO: Jurnal Ilmiah*, Vol. 3 No. 2 Tahun 2021.

Muhammad Isma Alif, “Dampak Sosial Kemasyarakatan Terhadap Hubungan Pra-Nikah Perspektif Hukum Islam di Desa Lembak Bungur Kecamatan Sumay Kabupaten Tebo.”, *Skripsi Diterbitkan, Fakultas Syariah, UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi, Jambi, 2020/2021*, hal. 51-52.

Ni Kadek Wulan Suryawati dan I Wayan Bela Siki Layang, “Kedudukan Hukum Anak Luar Kawin Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan”, *Program Kekhususan Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 2017.

Mardani, “Kedudukan Hukum Islam Dalam Sistem Hukum Nasional”, *Jurnal Hukum*, Vol. 2, No. 4, 2015,

M. Suharto, “Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Mendaftarkan Tanah”, *Jurnal Media Agraria*, 2019.

Ratna Yuniarti, “Hubungan Tanpa Pernikahan dan Hak Properti”, *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, 2021.

Rokhmadi, “Status Anak di Luar Perkawinan Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi No. 46/PUU-VIII/2010”, *Jurnal Sawwa, (Semarang) Vol. 11 Nomor 1*, 2015.

S. Aulia, “Kepastian Hukum dalam Sertifikasi Tanah di Indonesia”, *Jurnal Hukum Agraria*, 2021

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999

PERMA No.1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

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

Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

D. Internet

Ensiklopedia Dunia, “Penyelesaian Sengketa”, diakses dari https://p2k.stekom.ac.id/ensiklopedia/Penyelesaian_sengketa, pada tanggal 07 Desember 2024.

KBBI, “Penyelesaian” diakses dari <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/penyelesaian>, pada tanggal 07 Desember 2024.

Muhammad Yani, “Jangan Salah Ini Asal Usul Sebenarnya Istilah Kumpul Kebo” diakses dari <https://merahputih.com/post/read/jangan-salah-ini-asal-usul-sebenarnya-istilah-kumpul-kebo>, pada tanggal 07 Desember 2024.

Trias Kuncahyono, “Politik Kumpul Kebo” diakses dari <https://www.kompas.id/opini/2019/06/14/politik-kumpul-kebo>, pada tanggal 07 Desember 2024.

Wikiwand, “Kumpul Kebo” diakses dari https://www.wikiwand.com/id/Kumpul_kebo, Pada tanggal 09 Desember 2024.

E. Wawancara

Hasil Wawancara dengan Ibu Eti Astuti, S.H., M.H., selaku Hakim di Pengadilan Negeri Medan pada hari Jum’at tanggal 06 Desember 2024.

F. Putusan

Putusan Pengadilan Negeri Medan 280/Pdt.G/2023/PN.Mdn.

LAMPIRAN

Lampiran I

Surat Permohonan Data/Riset dan Wawancara

	UNIVERSITAS MEDAN AREA FAKULTAS HUKUM	
Kampus I	: Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate (061) 7360168, 7366878, 7364348 (061) 7368012 Medan 20223	
Kampus II	: Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A (061) 8225602 (061) 8226331 Medan 20122	
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id		
Nomor	: 2906/FH/01.10/XI/2024	21 November 2024
Lampiran	: ---	
Hal	: Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara	
Kepada Yth : Ketua Pengadilan Negeri Medan		
di-		
Tempat		
Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :		
Nama	: Ardhita Astri Haliza	
N I M	: 208400005	
Fakultas	: Hukum	
Bidang	: Hukum Keperdataan	
Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Pengadilan Negeri Medan, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul " <i>Akibat Hukum Terhadap Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Dengan Adanya Penentuan Sertifikat Ganda (Studi Putusan Nomor 280/Pdt.G/2023/Pnmdn)</i> ".		
Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.		
Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.		
Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.		
 Dekan, Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH		

Lampiran III

Dokumentasi Wawancara Bersama Ibu Eti Astuti, S.H., M.H. Hakim Pengadilan Negeri Medan

