



**SKRIPSI**

**PENIMBUNAN TANAH DI ATAS TANAH MILIK ORANG  
LAIN TANPA IJIN DARI PEMILIK TANAH  
(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
Nomor 210 K/Pdt/2012)**

*LANDFILL IN THE LAND BELONGS TO OTHERS WITHOUT  
LAND OWNER PERMISSION  
(Study Of Verdict Indonesian Republic Highest Court  
Number 210/K/Pdt/2012)*

**ARIFA KARTIKA PUTRI**  
NIM : 110710101051

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2015**

**SKRIPSI**

**PENIMBUNAN TANAH DI ATAS TANAH MILIK ORANG  
LAIN TANPA IJIN DARI PEMILIK TANAH  
(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
Nomor 210 K/Pdt/2012)**

*LANDFILL IN THE LAND BELONGS TO OTHERS WITHOUT  
LAND OWNER PERMISSION  
(Study Of Verdict Indonesian Republic Highest Court  
Number 210/K/Pdt/2012)*

**ARIFA KARTIKA PUTRI**  
**NIM : 110710101051**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2015**

## MOTTO

*“Kesuksesan bukanlah segalanya, kegagalan hanya proses semata, berbuat yang terbaik adalah yang utama, Ketika kamu belum berhasil, Itu bukanlah kegagalan. Karena kegagalan yang sesungguhnya adalah ketika kamu bersikap sombong atas keberhasilanmu ...” \**

**(Mario Teguh)**

---

\* Dikutip dari : *Menuju Puncak Prestasi*, Yogyakarta : Kanisius, 2011, hlm.2

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Orang tuaku, atas untaian do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan tulus ikhlas;
2. Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kubanggakan ;
3. Seluruh Guru dan Dosenku sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran.

**PENIMBUNAN TANAH DI ATAS TANAH MILIK ORANG  
LAIN TANPA IJIN DARI PEMILIK TANAH  
(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
Nomor 210 K/Pdt/2012)**

*LANDFILL IN THE LAND BELONGS TO OTHERS WITHOUT  
LAND OWNER PERMISSION  
(Study Of Verdict Indonesian Republic Highest Court  
Number 210/K/Pdt/2012)*

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada  
program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

**ARIFA KARTIKA PUTRI**  
**NIM : 110710101051**

**UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**JEMBER**

**2015**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**

**TANGGAL 15 JUNI 2015**

Oleh :

Pembimbing,



**I WAYAN YASA, S.H., M.H.**

**NIP : 196010061989021001**

Pembantu Pembimbing,



**Dr. DYAH OCHTORINA SUSANTI, S.H., M.Hum**

**NIP : 198010262008122001**

PENGESAHAN

PENIMBUNAN TANAH DI ATAS TANAH MILIK ORANG  
LAIN TANPA IJIN DARI PEMILIK TANAH  
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK  
INDONESIA NOMOR 210 K/PDT/2012)

Oleh :

ARIFA KARTIKA PUTRI  
NIM : 110710101051

Pembimbing,



I WAYAN YASA, S.H., M.H  
NIP : 196010061989021001

Pembantu Pembimbing,



Dr. DYAH OCHTORINA S., S.H., M.Hum  
NIP : 198010262008122001

Mengesahkan,  
Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,



Prof. Dr. WIDODO EKATJAHJANA, S.H., M.Hum  
NIP : 197105011993031001

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin  
Tanggal : 15  
Bulan : Juni  
Tahun : 2015

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum  
Universitas Jember,

**PANITIA PENGUJI**

**Ketua,**



**SUGIJONO. S.H., M.H.**  
NIP : 195208111984031001

**Sekretaris,**



**IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H.**  
NIP : 197306271997022001

**ANGGOTA PANITIA PENGUJI :**

1. **I WAYAN YASA, S.H., M.H.**  
NIP : 196010061989021001



: (.....)

2. **Dr. DYAH OCHTORINA S., S.H., M.Hum**  
NIP : 198010262008122001



: (.....)

**PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Arifa Kartika Putri

NIM : 110710101051

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : **Penimbunan Tanah di Atas Tanah Milik Orang Lain Tanpa Ijin dari Pemilik Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 210 K/PDT/2012)** adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 15 Juni 2015  
Yang menyatakan,



**ARIFA KARTIKA PUTRI**  
**NIM : 110710101051**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah, segala Puja dan Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah S.W.T, Tuhan Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah yang telah diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : **Penimbunan Tanah di Atas Tanah Milik Orang Lain Tanpa Ijin dari Pemilik Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 210 K/PDT/2012)**. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Pada kesempatan ini mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H, M.H., selaku pembimbing skripsi ;
2. Ibu Dr.Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum, selaku pembantu pembimbing skripsi ;
3. Bapak Sugijono, S.H., M.H, selaku Ketua Panitia Penguji skripsi ;
4. Ibu Ikarini Dani W, S.H., M.H., selaku Sekretaris Panitia Penguji skripsi ;
5. Bapak Prof. Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember ;
6. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., Bapak Iwan Rachmad S., S.H., M.H, selaku Pembantu Dekan I, II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember ;
7. Bapak Firman Floranta S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang membantu membimbing saya dari awal saya masuk di Fakultas Hukum Unej ;
8. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan yang diberikan ;
9. Orang tuaku, Ayahanda Alm Edy Subardjo dan Ibunda Sri Lestariningsih, dan Keluarga besarku yang selalu memberikan doa dan menjadi penyemangat sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;

10. Sahabat sekaligus keluarga Robi Sasongko, Lailia Ricky, Fransisca Kurnia, Kunny Lailawati A., Yessi Novitasari, Novita Ismiranti yang selalu mensupport, membantu dan memberikan semangat sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
11. Sahabat sekaligus keluarga seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Jember, Debby Roundra, Yongky Haswarna P, Putri Ayu T, Ajeng Fitrah R, Nuril Hikam Efendi, Qurratul Uyun, Maria Ulfa, Adika Purba, Yoga Allanawa, Ardhizea Maysmugaffillah, Credo Deo yang senantiasa memberikan senyuman, doa, semangat, berbagi dalam suka dan duka, terima kasih atas kebersamaannya selama ini.
12. Sahabat dan Teman-teman Civil Law Community, Berenda, Belia, Yanuar, Mega, Krisna, Anggie, dll., yang telah bersama-sama berjuang untuk meraih kesuksesan;
13. Teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Jember, khususnya angkatan 2011 yang tergabung dalam keluarga besar Fakultas Hukum Universitas Jember;
14. Keluarga besar Gymnastik Universitas Jember terimakasih atas rasa kekeluargaan yang telah diberikan serta memberikan pengalaman dan pembelajaran selama saya menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember.
15. Teman-Teman Kkn 05 Jumerto- Patrang seperjuangan Vony, Eka, Silvie, Ainul Yakin, dan Very yang telah bersama-sama berjuang untuk meraih kesuksesan;
16. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini.

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 15 Juni 2015  
Penulis,

Arifa Kartika Putri

## RINGKASAN

Mengingat permasalahan pertanahan yang muncul dewasa ini dimana secara kualitas maupun kuantitas semakin meningkat memerlukan penanganan yang sistematis. Sebagaimana kasus yang dikaji dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 210 K/PDT/2012. Pada putusan Mahkamah Agung Nomor Nomor 210 K/PDT/2012 telah mengabulkan permohonan kasasi yang pada intinya menyatakan bahwa perbuatan operator loader Tergugat yang telah menimbun tanah di atas tanah milik Para Penggugat atas perintah Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat. Terkait perbuatan melawan hukum tersebut hakim menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil yang diderita oleh Para Penggugat senilai Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Para Penggugat. Selain itu Tergugat I dan Tergugat II diwajibkan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari untuk setiap keterlambatan apabila tidak mengangkat kembali tanah yang telah ditimbun tersebut sejak diucapkannya putusan dalam perkara ini.

Rumusan masalah yang akan dibahas adalah : (1) Tindakan menimbun tanah di atas tanah milik orang lain tanpa seijin pemilik dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ? dan (2) Dasar pertimbangan hakim (*ratio decidendi*) mengabulkan gugatan dari dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 210 K/PDT/2012 ? Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan undang-undang, dengan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum. Analisa bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis normatif kualitatif. Guna menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa, Tindakan menimbun tanah di atas tanah milik orang lain tanpa seijin pemilik dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Berdasarkan Pasal 1367 KUH Perdata Para Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng bertanggungjawab secara perdata atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Operator Loader yang bekerja pada atau atas perintah Tergugat I dan Tergugat II atau untuk kepentingan Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengakibatkan kerugian materiil bagi Para Penggugat, oleh karenanya Para Tergugat harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat senilai Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) karena Para Penggugat sudah tidak lagi mengusahakan tanah tersebut, padahal tanah milik Para Penggugat tidak pernah dijual kepada Tergugat I dan atau Tergugat II, sehingga dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II, telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menimbun tanah di atas tanah milik Para Penggugat. Dasar pertimbangan hakim (*ratio decidendi*) mengabulkan gugatan dari dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 210 K/PDT/2012, bahwa alasan

kasasi tersebut dapat dibenarkan, karena didukung dengan alasan yang cukup bahwa *judex facti* salah dalam menerapkan hukum. Dari fakta yang dipertimbangkan di atas, maka gugatan Penggugat harus dikabulkan karena perbuatan penimbunan oleh Tergugat atas tanah milik Penggugat, yang dilakukan tanpa izin pemilik dalam hal ini para penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Bahwa dalih objek sebagai tanah negara, dapat dipandang sebagai upaya Tergugat untuk memperoleh objek secara cuma-cuma dan hal ini bertentangan dengan keadilan.

Saran yang dapat diberikan bahwa, Kepada para pihak yang bersengketa hendaknya dapat menyadari akan arti penting bukti kepemilikan hak atas tanah, sebagai alat bukti yang kuat apabila terjadi sengketa, sebagaimana contoh kasus. Sertipikat hak atas tanah penting dimiliki sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Dalam kaitannya dengan kasus, apabila Penggugat memiliki bukti kepemilikan yang sah hak atas tanahnya maka akan dapat dibuktikan dengan baik dan kuat dalam suatu sengketa sehingga tidak sampai berlarut ke kasasi. Kepada pemerintah hendaknya dapat mewujudkan proses pemilikan sertipikat hak milik atas tanah harus sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang ada bahwasanya harus dilaksanakan dengan asas sederhana, murah dan cepat untuk mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pada kenyataannya, masih banyak masyarakat yang kesulitan mengurus bukti kepemilikan hak atas tanah. Kepada seluruh masyarakat hendaknya setiap orang dapat menjalankan dan memahami hak dan kewajibannya masing-masing, sehingga tidak timbul perbuatan yang merugikan dalam perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekwensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalaminya.

DAFTAR ISI

	Hal.
Halaman Sampul Depan.....	i
Halaman Sampul Dalam .....	ii
Halaman Motto .....	iii
Halaman Persembahan .....	iv
Halaman Persyaratan Gelar .....	v
Halaman Persetujuan .....	vi
Halaman Pengesahan .....	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji .....	viii
Halaman Pernyataan .....	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih .....	x
Halaman Ringkasan .....	xii
Halaman Daftar Isi .....	xiv
Halaman Daftar Lampiran .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.4 Metode Penelitian .....	5
1.4.1 Tipe Penelitian .....	6
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	6
1.4.3 Bahan Hukum .....	7
1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
2.1 Hak Atas Tanah .....	10
2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah .....	10
2.1.2 Bentuk-Bentuk Hak Atas Tanah .....	13
2.2 Sertipikat Hak Atas Tanah .....	16
2.2.1 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah .....	16
2.2.2 Fungsi Sertipikat Sertipikat Hak Atas Tanah .....	17

2.3	Putusan Pengadilan .....	20
2.3.1	Pengertian Putusan Pengadilan .....	20
2.3.2	Dasar Hukum Putusan Pengadilan .....	21
2.3.3	Macam-Macam Putusan .....	23
<b>BAB III</b>	<b>PEMBAHASAN</b> .....	27
3.1	Tindakan Menimbun Tanah Di Atas Tanah Milik Orang Lain Tanpa Seijin Pemilik .....	27
3.2	Dasar Pertimbangan Hakim ( <i>Ratio Decidendi</i> ) Mengabulkan Gugatan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 210 K/PDT/2012 .....	41
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP</b> .....	54
4.1	Kesimpulan .....	54
4.2	Saran-saran .....	55
<b>DAFTAR BACAAN</b>		
<b>LAMPIRAN</b>		

**DAFTAR LAMPIRAN**

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 210 K/PDT/2012



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Keberadaan tanah pada dasarnya sangat penting dan erat kaitannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya untuk mati-pun ia memerlukan sebidang tanah. Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah banyak. Sengketa tanah merupakan persoalan yang bersifat klasik, selalu ada dimana-mana dimuka bumi dan secara kualitas maupun kuantitas selalu mengalami peningkatan dikarenakan luas tanah yang tetap, sementara jumlah penduduk yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya terus bertambah.

Kasus-kasus yang menyangkut sengketa di bidang pertanahan dapat dikatakan tidak pernah surut, bahkan mempunyai kecenderungan untuk meningkat di dalam kompleksitas permasalahannya maupun kuantitasnya seiring dinamika di bidang ekonomi, sosial, dan politik. Mengingat permasalahan pertanahan yang muncul dewasa ini dimana secara kualitas maupun kuantitas semakin meningkat memerlukan penanganan yang sistematis. Berbagai upaya penyelesaian sengketa pertanahan melalui proses litigasi (peradilan) yang ada dianggap belum mampu menyelesaikan sengketa yang ada, sehingga berbagai upaya alternatif penyelesaian sengketa pertanahan seperti mediasi, fasilitasi dan lainnya kemudian mengemuka dengan sasaran untuk meminimalisir sengketa pertanahan yang sarat dengan kepentingan, baik untuk kepentingan pembangunan maupun masyarakat sendiri.<sup>1</sup>

Pada dasarnya pilihan penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan 2 (dua) proses. Proses penyelesaian sengketa melalui litigasi di dalam pengadilan, kemudian berkembang proses penyelesaian sengketa melalui kerja sama (*kooperatif*) di luar pengadilan. Proses litigasi menghasilkan kesepakatan yang bersifat putusan pengadilan yang belum mampu merangkul kepentingan

---

<sup>1</sup> Akbar Kurnia Wahyudi, *Sengketa Pertanahan dan Solusi Hukumnya*, (Surabaya, Prisma Mediatama, 2011) hlm.9

bersama, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya.<sup>2</sup> Tanah sebagai hak ekonomi setiap orang, rawan memunculkan konflik maupun sengketa. Guna mengantisipasi konflik pertanahan yang berkembang, kualitas maupun kuantitas yang sudah tidak relevan dengan ketentuan Perundang-undangan yang diperlukan adanya kebijakan undang-undang baru yang mengatur tentang konflik pertanahan sesuai dengan kebutuhan perkembangan ilmu pengetahuan yang dapat memberikan perlindungan hukum yang sesuai dengan rasa keadilan hukum masyarakat.

Sebagaimana kasus yang dikaji dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 210 K/PDT/2012 antara para pemohon kasasi : 1) Roby Jacobus Moedak, 2) Jesua Moedak, 3) Truitje Paulina Moedak, 4) Elisabeth Moedak, 5) Thomas Moedak, 6) Ramli Moedak, 7) Ruliwati Moedak, 8) Neil Armstrong Moedak, dan 9) Meli Moedak Yang dahulu merupakan Para Penggugat dan Para Pembanding, Melawan : 1) Leonard Antonius, 2) PT. Dalexta, dan 3) Walikota Kupang, dan 4) Anthonia P. Moedak selaku turut Termohon Kasasi, dengan kasus posisi sebagai berikut :

Bahwa Para Penggugat/Penggugat I sampai Penggugat X memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Fatubesi, Kota Kupang (dahulu Kelurahan Oeba) seluas lebih kurang 2000 m<sup>2</sup>. Para Penggugat memperoleh tanah tersebut dalam kedudukan sebagai Para ahli waris yang sah dari almarhum Bapak Paulus Moedak selaku Pewaris yang dahulunya adalah pemilik tanah yang sah atas bidang tanah di atas. Tanpa setahu dan seizin dari Para Penggugat oleh Walikota Kupang/Tergugat III, telah mengeluarkan izin lokasi tertanggal 7 Juni 2004, Nomor 460/02/IL/2004 kepada Tergugat II untuk dibangun Hotel padahal tanah tersebut bukanlah tanah Negara tetapi tanah adat yang diusahakan oleh orang tua Para Penggugat sejak zaman Pendudukan Belanda sampai disewakan oleh Tentara Belanda maupun Tentara Nasional Indonesia. Dengan dikeluarkan izin lokasi oleh Tergugat III atas tanah milik Para Penggugat tanpa sepengetahuan atau tanpa seizin Para Penggugat, maka Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga oleh karenanya surat izin lokasi

---

<sup>2</sup> Felix MT. Sitorus, *Lingkup Agraria dalam Menuju Keadilan Agraria*, (Jakarta : Media Utama, 2002) hlm.11

patutlah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Bahwa selanjutnya sejak bulan Agustus 2005 Tergugat I Leonard Antonius dan Tergugat II PT. Dalexta, melakukan aktifitas penimbunan tanah kolam/kebun kangkung yang berada pada batas sebelah selatan tanah milik Para Penggugat, dalam kegiatan penimbunan ternyata Tergugat telah ikut pula menimbun tanah milik Para Penggugat, seluas  $\pm 5 \text{ m} \times 28 \text{ m} = \pm 140 \text{ m}^2$  (seratus empat puluh meter persegi), padahal tanah kolam/kebun kangkung tersebut belum diberikan ganti rugi oleh Tergugat I dan atau Tergugat II kepada Para Penggugat.

Atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut maka Penggugat menegur Operator Loader Tergugat I dan Tergugat II, agar tidak menimbun tanah di atas tanah milik Para Penggugat karena tanah milik Para Penggugat belum dijual kepada Para Tergugat atau siapapun akan tetapi teguran Penggugat III tersebut agak tidak diterima baik oleh Tergugat I malah Tergugat I melaporkan Penggugat III ke Penyidik Polisi Sektor Kota Kupang sebagai tindak pidana membuat perasaan tidak menyenangkan terhadap Tergugat I yang akibatnya Penggugat III pada tanggal 7 September 2005 telah diperiksa sebagai tersangka. Berdasarkan Pasal 1367 KUHPperdata maka Para Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng bertanggungjawab secara perdata atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Operator Loader yang bekerja pada atau atas perintah Tergugat I dan Tergugat II atau untuk kepentingan Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengakibatkan kerugian materiil bagi Para Penggugat, oleh karenanya Para Tergugat harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) karena Para Penggugat sudah tidak lagi mengusahakan tanah tersebut, padahal tanah milik Para Penggugat tidak pernah dijual kepada Tergugat I dan atau Tergugat II, sehingga dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II, telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menimbun tanah di atas tanah milik Para Penggugat.

Pengadilan Negeri melalui Putusan Pengadilan Negeri Kupang telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 39/Pdt.G/2009/PN Kpg tanggal 19 Mei 2010 telah menolak keseluruhan gugatan penggugat. Demikian halnya dengan putusan banding Pengadilan Tinggi Kupang dengan putusan Nomor 109/

PDT/2010/PT K tanggal 1 Juni 2011 yang pada intinya menguatkan putusan pengadilan negeri tersebut. Selanjutnya pada putusan Mahkamah Agung Nomor Nomor 210 K/PDT/2012 mengabulkan permohonan kasasi yang pada intinya menyatakan bahwa perbuatan operator loader Tergugat yang telah menimbun tanah di atas tanah milik Para Penggugat atas perintah Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat.

Terkait perbuatan melawan hukum tersebut hakim menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil yang diderita oleh Para Penggugat senilai Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Para Penggugat. Selain itu Tergugat I dan Tergugat II diwajibkan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari untuk setiap keterlambatan apabila tidak mengangkat kembali tanah yang telah ditimbun tersebut sejak diucapkannya putusan dalam perkara ini. Hal tersebut menarik untuk dikaji lebih jauh khususnya mengenai perbuatan melawan hukum atas penimbunan tanah tanpa hak ke tanah milik orang lain.

Berdasarkan beberapa hal tersebut di atas, penulis tertarik untuk mengkaji dan mempelajari lebih dalam mengenai hal-hal yang dikemukakan di atas terkait penimbunan tanah di atas tanah milik orang lain sebagai perbuatan melawan hukum dan memformulasikannya dalam bentuk penelitian skripsi dengan judul : **Penimbunan Tanah di Atas Tanah Milik Orang Lain Tanpa Ijin dari Pemilik Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 210 K/PDT/2012).**

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah tindakan menimbun tanah di atas tanah milik orang lain tanpa seijin pemilik dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ?
2. Apakah dasar pertimbangan hakim (*ratio decidendi*) mengabulkan gugatan dari dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 210 K/PDT/2012 ?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian skripsi ini mempunyai 2 (dua) tujuan yang hendak dicapai, yaitu :

#### 1.3.1 Tujuan Umum

1. Melengkapi dan memenuhi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat.
3. Menambah pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, bagi para mahasiswa fakultas hukum dan almamater.

#### 1.3.2 Tujuan Khusus

Selanjutnya, tujuan khusus yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini :

1. Mengetahui dan memahami tindakan menimbun tanah di atas tanah milik orang lain tanpa seijin pemilik.
2. Mengetahui dan memahami dasar pertimbangan hakim (*ratio decidendi*) mengabulkan gugatan dari dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 210 K/PDT/2012.

### 1.4 Metode Penelitian

Guna menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian. Ciri dari karya ilmiah di bidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Metodologi pada hakikatnya berusaha untuk memberikan pedoman tentang tata cara seseorang ilmuwan untuk mempelajari,

menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya. Sebaliknya penelitian adalah suatu usaha untuk menghimpun serta menemukan hubungan-hubungan yang ada antara fakta-fakta yang diamati secara seksama.<sup>3</sup> Mengadakan suatu penelitian ilmiah mutlak menggunakan metode, karena dengan metode tersebut berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Menempuh suatu jalan tertentu untuk mencapai suatu tujuan, artinya peneliti tidak bekerja secara acak-acakan melainkan setiap langkah yang diambil harus jelas serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan.<sup>4</sup> Berikut beberapa metode penelitian yang dipergunakan :

#### 1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah Yuridis Normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.<sup>5</sup>

#### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Pada suatu penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan yang dengan pendekatan tersebut, penulis mendapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang diangkat dalam permasalahan untuk kemudian dicari jawabannya. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*). Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu

---

<sup>3</sup> Ronny Hanitijo Soemitro. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. (Jakarta: Rinneka Cipta, 1998), hlm.10

<sup>4</sup> Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi, Cetakan II*, (Malang: Banyumedia Publishing, 2006), hlm.294

<sup>5</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm.194

argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi<sup>6</sup> Terkait hal ini untuk mengkaji dasar pertimbangan hakim (*ratio decidendi*) mengabulkan gugatan dari penggugat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 210 K/PDT/2012.

### 1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Bahan hukum yang dipergunakan dalam skripsi ini, meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu :

#### 1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas, yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

- a) Kitab Undang Undang Hukum Perdata BW (*Burgerlijk Wetboek*).
- b) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d) Putusan Mahkamah Agung Nomor 210 K/PDT/2012.

#### 1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah juga seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negeri. Keberadaan bahan-bahan hukum sekunder, secara formal tidak sebagai hukum positif.<sup>7</sup> Adapun yang termasuk dalam bahan-bahan hukum sekunder ini adalah buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm.93

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm.165

memuat opini hukum, monograp-monograp, buletin-buletin atau terbitan lain yang memuat debat-debat dan hasil dengar pendapat di parlemen, deklarasi-deklarasi, dan situs-situs internet.

#### **1.4.3.3 Bahan Non Hukum**

Bahan non hukum adalah penunjang dari bahan hukum primer dan sekunder, dapat berupa, internet, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan skripsi.

#### **1.4.4 Analisis Bahan Hukum**

Analisa bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis normatif kualitatif, yaitu cara untuk memperoleh gambaran singkat suatu masalah yang tidak didasarkan atas angka-angka statistik melainkan didasarkan atas suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu menyimpulkan pembahasan dari hal-hal yang bersifat umum menuju ke hal-hal yang bersifat khusus. Hal tersebut dapat diartikan sebagai suatu pembahasan yang dimulai dari permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus.

Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat para sarjana yang mempunyai hubungan dengan bahan kajian sebagai bahan komparatif. Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum.

- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan.
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum.
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.<sup>8</sup>

Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskripsi, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum, sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menerapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum. Oleh karena itu, langkah-langkah tersebut dapat diterapkan baik terhadap penelitian untuk kebutuhan praktis maupun yang untuk kajian akademis.

---

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit*, hal.171

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Hak Atas Tanah

##### 2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) menyebutkan bahwa atas dasar menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi (yang disebut tanah). Terkait demikian, maka yang dipunyai dengan hak atas tanah adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas sehingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.<sup>9</sup> Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksud itu bukan milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, karena hanya diperbolehkan menggunakannya dan itupun ada batasnya seperti yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2) dengan kata-kata : sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batasnya menurut UUPA dan peraturan-peraturan lainnya yang lebih tinggi.

Jean Jacques Rosseau dalam A.P. Parlindungan telah menempatkan persoalan pemilikan tanah rakyat sebagai bagian dari kontrak sosial (*Social Contract*), bahwa :

Untuk menentukan hak atas sebidang tanah penting dipertimbangkan siapa yang menghuni pertama kalinya. Secara hukum kedudukan penghuni pertama diakui sebagai pemiliknya bilamana memenuhi persyaratan. Pertama, tidak ada seorangpun yang menempati tanah tersebut sebelumnya. Kedua, tanah itu

---

<sup>9</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Atas Tanah*, (Surabaya : Arkola, 2002), hlm.54

dikuasai hanya sekedar untuk memenuhi kebutuhan bukan komoditi. Ketiga, proses pemilikan tidak ditentukan oleh sekedar upacara ritual, melainkan terdapat bukti atas pemilikan yang wajib dihormati oleh orang lain.<sup>10</sup>

Terkait hal tersebut, Eddy Ruchiyat menyatakan pendapatnya bahwa :

Tanah merupakan permukaan bumi, sehingga hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain di dalam tanah misalnya bahan-bahan mineral minyak dan lainnya tidak termasuk. Terkait demikian, yang memiliki hubungan dengan tanah adalah manusia secara alamiah yaitu perseorangan, keluarga, masyarakat kesemuanya mempunyai kedudukan yang seimbang mengingat sifat penggunaan tanah kan juga bermuara pada kepentingan atau kepuasan manusia perseorangan; sedangkan kumpulan dari keseluruhan pemilikan tersebut disebut sebagai milik bangsa.<sup>11</sup>

Pada saat diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum akan terjalin suatu hubungan hukum. Adanya hubungan hukum tersebut, dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain, seperti jual beli, tukar menukar, dan lain sebagainya sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 9 UUPA.<sup>12</sup> Seseorang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah oleh UUPA dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula untuk memelihara, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut. Hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan secara semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat ataupun dengan melantarkan tanah tersebut sehingga tidak ada manfaatnya, kedua hal tersebut dapat merugikan masyarakat.

Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan tanah, dengan kata lain yang dapat mempunyai hak atas tanah secara penuh dan luas (semua macam hak), baik

---

<sup>10</sup> A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang Undang Pokok Agraria*, (Bandung, Mandar Maju, 2001), hlm.18

<sup>11</sup> Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, (Bandung : Alumni, 2004), hlm.18

<sup>12</sup> Pasal 9 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2

laki-laki maupun perempuan yaitu untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi dirinya sendiri maupun keluarganya. Bagi yang bukan Warga Negara Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia sangat dibatasi sekali, hanyalah hak pakai dan hak sewa saja sebagainya sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 11 UUPA.<sup>13</sup>

Mengenai badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua macam hak atas tanah kecuali hak milik terbatas pada badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah dengan peraturan perundangan saja. Tujuan pengaturan tersebut supaya tidak merugikan kepentingan-kepentingan umum, maka luas hak atas yang dapat dimiliki dan dikuasai oleh seseorang atau badan hukum dibatasi.<sup>14</sup>

Selanjutnya menurut pendapat yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, hak atas tanah adalah :

Hak yang memberikan wewenang kepada yang empunya hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki. Perkataan menggunakan pada hak atas tanah mengandung arti bahwa pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang menggunakan tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan mengambil manfaat pada hak atas tanah mengandung pengertian bahwa pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang menggunakan tanah selain untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya untuk pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.<sup>15</sup>

Hierarki hak atas tanah menurut hukum agraria nasional terdiri atas beberapa hak, yaitu : (1) Hak bangsa Indonesia atas tanah ; (2) Hak menguasai negara atas tanah ; (3) Hak ulayat masyarakat hukum adat ; dan Hak-hak perseorangan. Lahirnya UUPA sebagai implementasi dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Tahun 1945, sehingga tercipta unifikasi dalam bidang hukum agraria di Indonesia dan menghapuskan dualisme hukum yang terdapat di masa kolonial dimana peraturan yang berlaku didasarkan pada hukum adat dan hukum barat.

---

<sup>13</sup> Pasal 11 UUPA menyatakan bahwa hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan dalam Pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.

<sup>14</sup> Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia dalam Teori dan Praktik*, (Bandung : Masa Baru, 1992), hlm.9

<sup>15</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta, Karunika, 1998), hlm.12

### 2.1.2 Bentuk-Bentuk Hak Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUPA diatur, bahwa atas dasar hak menguasai dari negara itu, ditetapkan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Selanjutnya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah tersebut diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang atau badan hukum tersebut adalah :

#### 1) Hak milik

Hak Milik, dalam ketentuan Pasal 20 UUPA hak milik adalah : Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. Hak Milik dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, badan hukum seperti perseroan. Perusahaan swasta, maupun perusahaan milik negara tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik. Pengecualian terhadap badan-badan hukum ini ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yang pada umumnya hanyalah badan hukum seperti bank-bank milik pemerintah, koperasi, dan badan-badan sosial keagamaan. Kartini Kartono menyebutkan bahwa :<sup>16</sup> hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah yang membrikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut.

#### 2) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dalam ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa : Luas minimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah lima hektar ; Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada perorangan adalah dua puluh lima hektar ; dan Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan

---

<sup>16</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2005), hlm.30

Hak Guna Usaha kepada badan hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang dibidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdayaguna di bidang yang bersangkutan. Kartini Kartono menyebutkan bahwa :<sup>17</sup> Dalam hal Hak Guna Usaha, selain orang perseorangan Warga Negara Indonesia tunggal, badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan juga dimungkinkan untuk menjadi pemegang Hak Guna Usaha.

### 3) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan, Dalam ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan bahwa : Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun yang bila diperlukan dapat diperpanjang lagi 20 tahun. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah disebutkan bahwa yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah : (a) Warga Negara Indonesia; dan (b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Kartini Kartono menyebutkan bahwa :<sup>18</sup> Pemilik Hak Guna Bangunan adalah berbeda dengan pemegang hak milik atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan atau dalam konotasi yang lebih umum pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak milik dari tanah atas bangunan yang didirikan.

### 4) Hak Pakai

Hak Pakai, dalam ketentuan Pasal 41 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan tentang hak pakai, yaitu hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm.149

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm.189

dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian. Kartini Kartono menyebutkan pendapatnya bahwa :<sup>19</sup> hak pakai atas hak milik yang lahir dari perjanjian memberikan kewenangan kepada pemegang hak pakai untuk memanfaatkan tanah yang bukan miliknya tersebut tetapi tidak untuk dikelola lebih lanjut, maupun dalam rangka kepentingan bangunan di atas tanah milik orang lain tersebut.

5) Hak sewa

Hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam Pasal 44 dan 45 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960. Kartini Kartono menyebutkan pendapatnya bahwa :<sup>20</sup> dalam hukum adat hak sewa sering disebut dengan “jual tahunan”.

6) Hak membuka tanah dan Hak memungut-hasil-hutan

Hak membuka tanah dan hasil hutan adalah hak yang berasal dari hukum adat sehubungan dengan adanya hak ulayat. Dengan pembukaan tanah saja, bukan berarti yang membukanya lantas memperoleh hak atas tanah tersebut, tetapi tanah tersebut haruslah ia benar-benar usahakan, baru kemudian dapat menjadi suatu hak. Kartini Kartono menyebutkan pendapatnya bahwa :<sup>21</sup> Begitu juga dengan memungut hasil hutan secara sah begitu saja tidaklah lantas ia memperoleh suatu hak, tetapi pemungutan hasil hutan itu ia lakukan bersamaan dengan pembukaan dan pengusahaan tanah itu secara nyata

7) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Macam-macam hak tersebut di atas termasuk hak perdata (*privat rechtelijke*) dan merupakan hak kebendaan yang boleh dipindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan. Selain hak milik sebagai hak turun temurun,

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm.245

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm.261

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm.289

terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa dan hak-hak lainnya yang ditetapkan dengan undang-undang lain.

## 2.2 Sertipikat Hak Atas Tanah

### 2.2.1 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Pada dasarnya sertipikat merupakan salah satu tanda bukti hak, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan, bahwa : 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 di dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 19 (ayat 2) huruf c UUPA (Undang-undang Pokok Agraria) 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 (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 20 jo Pasal 19 ayat (2) huruf c). Selanjutnya menurut pendapat Herman Hermit bahwa :

Berdasarkan uraian tersebut, sertipikat merupakan akibat hukum didaftarkannya surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat tanah merupakan salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang kemudian dijilid menjadi satu dan diberi sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.<sup>22</sup>

Menurut Welly D. Permana, sertipikat hak atas tanah adalah :

Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah yang berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, bidang tanah, serta bangunan yang ada di atasnya) dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang didaftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain serta beban-beban lain yang berada di atasnya) merupakan tanda bukti yang kuat. Dengan memiliki sertifikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subjek hak dan objek haknya

---

<sup>22</sup> Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, (Bandung, Mandar Maju, 2004), hlm.11

menjadi nyata selain hal tersebut sertifikat memberikan berbagai manfaat, misalnya mengurangi kemungkinan sengketa dengan pihak lain, serta memperkuat posisi tawar menawar apabila hak atas tanah yang telah bersertifikat diperlukan pihak lain untuk kepentingan pembangunan apabila dibandingkan dengan tanah yang belum bersertifikat serta mempersingkat proses peralihan serta pembebanan hak atas tanah.<sup>23</sup>

Sertipikat tanah yang diberikan tersebut adalah akibat dari adanya perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) jo Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 Undang Undang Pokok Agraria, yang selanjutnya diterbitkan sertipikat tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Penerbitan sertifikat pada dasarnya mempunyai tujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah untuk membuktikan hak yang dimilikinya. Terkait itu, sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 19 UUPA. Terkait hal ini, keberadaan sertipikat kepemilikan hak atas tanah pada dasarnya sebagai alas pemilikan hak atas tanah sebagai dasar penerbitan sertipikat oleh Kantor Pertanahan.

### **2.2.2 Fungsi Sertipikat**

Sertipikat merupakan Alat pembuktian seseorang yang mempunyai hak atas tanah. Pada ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA menyebutkan bahwa : Akibat hukum dari pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah itu adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim disebut dengan sebutan sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah atas yang bersangkutan tersebut.

Sertipikat tanah tersebut akan memberikan arti yang sangat besar dan peranan yang sangat penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang dapat berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, baik apabila ada persengketaan terhadap tanah yang bersangkutan sebagaimana telah disebutkan bahwa penerbitan sertipikat mempunyai tujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya, sehingga sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Fungsi lain dari suatu sertipikat yang

---

<sup>23</sup> Welly D. Permana, sertifikat-sebagai-tanda-bukti-hak-atas tanah, dalam Jurnal Hukum Universitas Islam Malang diakses tanggal 16 Februari 2015

mempunyai manfaat materiil adalah adanya fungsi suatu sertipikat sebagai jaminan hutang bank pemerintah atau bank swasta. Oleh karena itu, hendaknya setiap hak atas tanah wajib untuk mempunyai sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak.<sup>24</sup>

Berdasarkan uraian pengertian atau definisi sertipikat sebagaimana telah disebutkan di atas, sertipikat merupakan akibat hukum didaftarkannya surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat tanah merupakan salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang kemudian dijilid menjadi satu dan diberi sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.<sup>25</sup> Sertipikat tanah yang diberikan tersebut adalah akibat dari adanya perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) jo Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 Undang Undang Pokok Agraria, yang selanjutnya diterbitkan sertipikat tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat

Sehubungan dengan apa yang telah diuraikan tersebut di atas, dalam rangka memberikan kepastian hukum pemegang hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, maka dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga diberikan penjelasan resmi mengenai arti dan peryaratan pengertian “berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Hal ini dijelaskan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik maupun data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah yang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, dan harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di muka pengadilan.

Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis di dalamnya. Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun maka dalam Pasal 32 ayat (1) diatur mengenai pengertian bahwa : Sertipikat tanah merupakan surat tanda

---

<sup>24</sup> Irawan Soerodjo, *Op.Cit*, hlm.36

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm.44

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 yang bersangkutan.

Hal ini berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat tanah harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data-data itu diambil dari sertifikat tanah yang merupakan salinan atas data yang dimuat dalam surat ukur dan buku tanah yang mempunyai sifat terbuka untuk umum (*openbaarheid*), sehingga pihak yang berkepentingan dapat mencocokkan data dalam sertifikat dengan yang ada di surat ukur dan buku tanah yang disajikan oleh Kantor Pertanahan.<sup>26</sup>

Keberadaan sertifikat berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu dengan sistem stelsel negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana disebutkan UUPA. Pada ketentuan Pasal 91 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan beberapa hal tentang penerbitan sertifikat, yaitu :

- 1) Terkait hak-hak atas tanah, Hak Milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan dan tanah wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya menurut ketentuan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diterbitkan sertifikat
- 2) Data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat meliputi juga pembatasan-pembatasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm.45

<sup>27</sup> Pasal 90 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan bahwa : Dalam pembukuan hak pembatasan-pembatasan yang bersangkutan dengan hak tersebut, termasuk pembatasan dalam pemindahan hak, pembatasan dalam penggunaan tanah menyangkut garis sempadan pantai dan pembatasan penggunaan tanah hak dalam kawasan lindung, juga dicatat

Selanjutnya disebutkan dalam ketentuan Pasal 92 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 bahwa : Penandatanganan sertifikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan ketentuan bahwa dalam hal kepala kantor pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani sertifikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah. Selain itu, Penerbitan sertipikat mempunyai tujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Terkait hal itu, sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.

## **2.3 Putusan Pengadilan**

### **2.3.1 Pengertian Putusan Pengadilan**

Putusan Pengadilan merupakan suatu yang sangat diinginkan atau dinanti-nantikan oleh pihak-pihak yang berperkara untuk menyelesaikan sengketa mereka dengan sebaik-baiknya, sebab dengan putusan tersebut pihak-pihak yang bersengketa mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi. Pada saat Hakim telah memeriksa suatu perkara yang diajukan kepadanya, ia harus menyusun putusan dengan baik dan benar. Putusan itu harus diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum, guna mengakhiri sengketa yang diperiksanya. Putusan hakim tersebut disusun apabila pemeriksaan sudah selesai dan pihak-pihak yang berperkara tidak lagi menyampaikan sesuatu hal kepada Hakim yang memeriksa perkaranya.<sup>28</sup>

Untuk dapat memberikan putusan pengadilan yang benar-benar menciptakan kepastian hukum dan mencerminkan keadilan, maka Hakim sebagai aparatur negara dan sebagai wakil dari Tuhan yang melaksanakan peradilan harus benar-benar mengetahui duduk perkara yang sebenarnya dan peraturan hukum yang akan diterapkan baik peraturan hukum yang tertulis dalam perUndang-Undangan maupun peraturan hukum yang tidak tertulis baik itu hukum adat atau hukum agama.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Abdul Manan, *Op Cit*, hlm. 291

<sup>29</sup> Moh Taufik Makarao, *Pokok Pokok Hukum Acara Perdata*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2004), hlm. 124

Riduan Syahrani dalam Mohammad Taufik Makarao mengemukakan pendapatnya, bahwa :

Putusan Pengadilan adalah pernyataan Hakim yang diucapkan pada sidang pengadilan yang terbuka untuk umum untuk menyelesaikan sengketa atau mengakhiri perkara perdata.<sup>30</sup>

Putusan Hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak. Bukan hanya yang diucapkan saja yang disebut Putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh Hakim di persidangan.<sup>31</sup>

Berdasarkan definisi tersebut Putusan Pengadilan adalah pernyataan Hakim yang dituangkan dalam bentuk tertulis yang diucapkan pada sidang pengadilan terbuka untuk umum yang bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antar para pihak. Oleh karena itu tujuan suatu proses di pengadilan adalah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, artinya putusan Hakim tidak dapat di ubah lagi karena dengan adanya putusan hakim ini hubungan antara kedua belah pihak yang berperkara ditetapkan untuk selama-lamanya dengan maksud supaya, apabila tidak ditaati secara sukarela maka dapat dipaksakan dengan bantuan alat-alat negara.

### 2.3.2 Dasar Hukum Putusan Pengadilan

Dasar hukum beracara di Pengadilan yang berlaku di Indonesia sampai dengan saat ini, masih menggunakan aturan hukum acara perdata yang terdapat dalam HIR, Rbg dan RV<sup>32</sup>, mengatur tentang pengajuan tuntutan hak yang dilakukan oleh atau terhadap satu atau lebih dengan melibatkan orang banyak dapat dilakukan dengan lembaga kumulasi, bertujuan untuk menjamin pelaksanaan peradilan yang sederhana, cepat serta biaya ringan. Terkait

---

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 124

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm. 125

<sup>32</sup> HIR singkatan dari *Het Indonesisch Regelement* berlaku khusus di Jawa dan Madura, sedangkan Rbg atau *reglement buitengewesten* berlaku untuk kepulauan lainnya di Indonesia, sedangkan untuk masalah yang tidak diatur dalam HIR dan Rbg diatur dalam RV atau *Reglement of de Burgerlijke Rechtvoerdering*

demikian lembaga kumulasi ini akan tidak efektif dan tidak praktis apabila jumlah penggugat dan/atau tergugat tersebut ternyata berjumlah ribuan orang, karena akan menyulitkan baik dalam mencantumkan identitas orang perorang serta dalam melakukan pemberitahuan kepada seluruh pihak yang berperkara, pada akhirnya akan memperlambat proses beracara di Pengadilan.

Hukum acara perdata adalah rangkaian peraturan-peraturan yang memuat tata cara bagaimana orang harus bertindak terhadap dan dimuka pengadilan dan tata cara bagaimana pengadilan itu harus bertindak, satu sama lain untuk melaksanakan berjalannya peraturan-peraturan hukum perdata. Hukum acara perdata merupakan hukum formil yang harus dijalani sesuai dengan apa yang telah diatur didalamnya.<sup>33</sup>

Tanpa adanya hukum acara perdata, maka mustahil hukum perdata materiil dapat dilaksanakan. Putusan pengadilan adalah merupakan salah satu dari hukum acara formil yang akan dijalani oleh para pihak yang terkait dalam perkara perdata. Berdasar beberapa proses yang dilakukan oleh para pihak yang berperkara, putusan dan bagaimana putusan itu dilaksanakan adalah tahapan yang menjadi tujuan.

Putusan hakim atau yang lazim disebut dengan istilah putusan pengadilan adalah merupakan sesuatu yang sangat diinginkan oleh para pihak yang berperkara guna menyelesaikan sengketa yang dihadapi, dengan putusan hakim akan mendapatkan kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa, suatu putusan hakim merupakan suatu pernyataan yang dibuat secara tertulis oleh hakim sebagai pejabat Negara yang diberi wewenang untuk itu yang diucapkan dimuka persidangan sesuai dengan perundangan yang ada yang menjadi hukum bagi para pihak yang mengandung perintah kepada suatu pihak supaya melakukan suatu perbuatan atau supaya jangan melakukan suatu perbuatan yang harus ditaati.<sup>34</sup>

Sesuai dengan ketentuan Pasal 178 HIR, Pasal 189 RBG, apabila pemeriksaan perkara selesai, Majelis hakim karena jabatannya melakukan musyawarah untuk mengambil putusan yang akan diajukan. Proses pemeriksaan dianggap selesai apabila telah menempu tahap jawaban dari tergugat sesuai dari

---

<sup>33</sup> Hasan Wargakusuma, *Hukum Agraria I*, (Bandung : Ilmu Baru, 1996), hlm.46

<sup>34</sup> Alfi Fahmi Adicahya, putusan-pengadilan-dalam-hukum-acara. ugm.ac.id diakses tanggal 22 Februari 2015

Pasal 121 HIR, Pasal 113 Rv, yang dibarengi dengan replik dari penggugat berdasarkan Pasal 115 Rv, maupun duplik dari tergugat, dan dilanjutkan dengan proses tahap pembuktian dan konklusi. Jika semua tahapan ini telah tuntas diselesaikan, Majelis menyatakan pemeriksaan ditutup dan proses selanjutnya adalah menjatuhkan atau pengucapan putusan. Mendahului pengucapan putusan itulah tahap musyawarah bagi Majelis untuk menentukan putusan apa yang hendak dijatuhkan kepada pihak yang berperkara. Perlu dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan putusan pada uraian ini adalah putusan peradilan tingkat pertama.

### 2.3.3 Macam-Macam Putusan

Pasal 185 HIR / 196 RBG menentukan, Putusan yang bukan putusan akhir walaupun harus diucapkan dalam persidangan, tidak dibuat secara terpisah, melainkan hanya dituliskan dalam berita acara persidangan saja. Kedua pihak dapat meminta supaya kepada mereka diberi salinan yang sah dari putusan itu dengan ongkos sendiri. Selanjutnya Pasal 190 (1) jo Pasal 201 (1) RBG menentukan, bahwa putusan sela hanya dapat dimintakan banding bersama-sama permintaan banding terhadap putusan akhir. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka putusan dapat dibedakan atas dua macam, yaitu :

#### 1) Putusan Sela (*tussen vonnis*)

Putusan sela adalah putusan yang dijatuhkan sebelum putusan akhir yang diadakan dengan tujuan untuk memungkinkan atau mempermudah kelanjutan pemeriksaan perkara. Pada hukum acara dikenal beberapa macam putusan sela, yaitu :

- a) Putusan *Preparatoir*, yaitu Putusan persiapan mengenai jalannya pemeriksaan untuk melancarkan segala sesuatu guna mengadakan putusan akhir, sebagai contoh : putusan untuk menolak pengunduran pemeriksaan saksi.<sup>35</sup>
- b) Putusan *Interlocutoir*, yaitu Putusan dimana hakim sebelumnya memberikan putusan kepada salah satu pihak supaya membuktikan hal sesuatu, atau putusan yang memerintahkan pemeriksaan setempat, karena

---

<sup>35</sup> Moh Taufik Makarao, *Op Cit*, hlm. 129

putusan ini menyangkut masalah pembuktian, maka putusan *Interlocutoir* akan mempengaruhi putusan akhir.<sup>36</sup>

- c) Putusan *Insidentiel*, yaitu Putusan sela yang diambil secara insidental, hal ini terjadi misalnya karena kematian kuasa dari salah satu pihak (tergugat atau Penggugat), dan lain sebagainya.<sup>37</sup>
- d) Putusan *Provisionil*, yaitu Putusan yang menjawab tuntutan provisi yaitu permintaan pihak yang berperkara agar diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan. Misalnya : dalam perceraian sebelum pokok perkara dijatuhkan, istri minta dibebaskan dari kewajiban untuk tinggal bersama suami, karena suaminya suka menganiaya.<sup>38</sup>

## 2) Putusan Akhir (*eind vonnis*)

Putusan Akhir adalah Putusan yang mengakhiri pemeriksaan di persidangan, baik yang melalui semua tahap pemeriksaan maupun yang tidak/belum menempuh semua tahap pemeriksaan.<sup>39</sup> Dapat juga diartikan putusan akhir adalah putusan yang mengakhiri perkara pada tingkat pemeriksaan pengadilan, meliputi pengadilan tingkat pertama, pengadilan tinggi dan Mahkamah Agung.<sup>40</sup>

Pada praktek peradilan, adakalanya baik pihak Penggugat maupun pihak tergugat hadir di persidangan, adakalanya salah satu pihak tidak hadir, walaupun telah dipanggil secara sah. Terkait itu penjatuhan putusan seperti keadaan tersebut dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :

### 1 *Verstek*.

Mengenai pengertian Putusan *Verstek* tidak lepas kaitannya dengan fungsi beracara dan penjatuhannya atas perkara yang disengketakan, yang memberi wewenang kepada hakim menjatuhkan putusannya tanpa hadirnya tergugat. Sehubungan dengan itu, persoalan *Verstek* tidak lepas kaitannya dengan

---

<sup>36</sup>*Ibid*, hlm. 129

<sup>37</sup>Darwan Prinst, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, (Jakarta : PT.Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 207

<sup>38</sup>Moh Taufik Makarao, *Op Cit*, hlm. 130

<sup>39</sup>H.A Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 1998), hlm. 247

<sup>40</sup>Moh Taufik Makarao, *Op Cit*, hlm. 129

ketentuan Pasal 125 HIR (Pasal 738 Rv), yang menyatakan, Hakim diberi wewenang menjatuhkan putusan diluar hadirnya tergugat, dengan syarat : <sup>41</sup>

- a. Apabila tergugat tidak menghadiri sidang pemeriksaan yang ditentukan tanpa alasan yang sah (*default without reason*).
- b. Dalam hal seperti itu hakim menjatuhkan putusan *Verstek* yang berisi diktum : Mengabulkan gugatan seluruhnya atau sebagian, atau Menyatakan gugatan tidak dapat diterima apabila gugatan tidak mempunyai dasar hukum.

Putusan *Verstek* diambil apabila tergugat setelah dipanggil secara sah tidak hadir sejak hari pertama dipersidangan, atau tidak menyuruh hadir diwakili oleh kuasanya dan tidak ada pemberitahuannya kepada pengadilan, bahwa ia tidak dapat menghadiri sidang karena sesuatu alasan yang dibenarkan oleh Undang-undang. Jadi putusan *Verstek* adalah suatu putusan yang diambil diluar hadirnya tergugat.<sup>42</sup> Pada prakteknya Putusan *Verstek* dipengadilan yaitu, setelah Majelis hakim pengadilan menetapkan hari sidang, pengadilan medelegasikan jurusita untuk melakukan pemanggilan, yang mana dalam Pasal 390 ayat (1), Pasal 2 ayat (3) Rv panggilan dilakukan dalam bentuk :

- a) Surat tertulis yang disebut surat panggilan atau relaas panggilan (*bericht, report*).
- b) Panggilan tidak sah dalam bentuk lisan (*oral*) karena secara teknis yustisial, sangat sulit atau tidak dapat dibuktikan kebenarannya sehingga dapat merugikan kepentingan tergugat.

## 2 *Contradictoir*

Putusan *Contradictoir* diambil apabila para pihak dalam perkara, yakni Penggugat dan tergugat atau salah satu dari tergugat hadir di persidangan. Dengan demikian ada proses jawab-menjawab (eksepsi, replik, duplik), pembuktian dan konklusi dalam perkara itu. Atau apabila salah satu/ seluruh tergugat pernah hadir dipersidangan, tetapi selanjutnya tidak hadir lagi, maka selanjutnya pemeriksaan dilanjutkan dengan sistem *Contradictoir*, jadi pengambilan keputusan dengan sistem *Contradictoir* adalah putusan yang

---

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm.135

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm. 211-212

diambil dengan hadir atau pernah hadirnya pihak tergugat di persidangan.<sup>43</sup> Namun demikian hal tersebut bisa juga terjadi pada hari pemeriksaan sidang pertama dan kedua, pemeriksaan berjalan sesuai dengan pemeriksaan biasa, artinya dihadiri oleh para pihak atau kuasanya.

Pada pemeriksaan hari-hari selanjutnya sampai kepada hari tanggal pengucapan putusan akhir, pihak yang bersangkutan tidak pernah lagi menghadiri sidang, maka dalam hal yang demikian pemeriksaan dan pengucapan putusan akhir itu tetap dapat dilaksanakan, sehingga pemeriksaan yang sedemikian itu juga disebut pemeriksaan dan putusan *contradictoir*.

---

<sup>43</sup> H.A Mukti Arto, *Op Cit*, hlm. 213

**BAB III**  
**PEMBAHASAN**

**3.1 Tindakan Menimbun Tanah Di Atas Tanah Milik Orang Lain Tanpa Seijin Pemilik**

Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya bahwa sertipikat pada dasarnya merupakan alat bukti hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang. Pada ketentuan Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa, akibat hukum dari pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah itu adalah berupa diberikannya surat tanda bukti hak yang lazim disebut dengan sebutan sertipikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah atas yang bersangkutan. Sertipikat tanah tersebut akan memberikan arti yang sangat besar dan peranan yang sangat penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang dapat berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, baik apabila ada sengketa terhadap tanah yang bersangkutan. Hal tersebut menunjukkan bahwa penerbitan sertipikat mempunyai tujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya, sehingga sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat.

Sebagaimana kasus yang dikaji dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 210 K/PDT/2012 antara para pemohon kasasi : 1) Roby Jacobus Moedak, 2) Jesua Moedak, 3) Truitje Paulina Moedak, 4) Elisabeth Moedak, 5) Thomas Moedak, 6) Ramli Moedak, 7) Ruliwati Moedak, 8) Neil Amstronng Moedak, dan 9) Meli Moedak Yang dahulu merupakan Para Penggugat dan Para Pembanding, Melawan : 1) Leonard Antonius, 2) PT. Dalexta, dan 3) Walikota Kupang, dan 4) Anthonia P. Moedak selaku turut Termohon Kasasi, dengan kasus posisi sebagai berikut :

Bahwa Para Penggugat/Penggugat I sampai Penggugat X memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Fatubesi, Kota Kupang (dahulu Kelurahan Oeba) seluas lebih kurang 2000 m<sup>2</sup>. Para Penggugat memperoleh tanah tersebut dalam kedudukan sebagai Para ahli waris yang sah dari almarhum Bapak Paulus Moedak selaku Pewaris yang dahulunya adalah pemilik tanah

yang sah atas bidang tanah di atas. Tanpa setuju dan seizin dari Para Penggugat oleh Walikota Kupang/Tergugat III, telah mengeluarkan izin lokasi tertanggal 7 Juni 2004, Nomor 460/02/IL/2004 kepada Tergugat II untuk dibangun Hotel padahal tanah tersebut bukanlah tanah Negara tetapi tanah adat yang diusahakan oleh orang tua Para Penggugat sejak zaman Pendudukan Belanda sampai disewakan oleh Tentara Belanda maupun Tentara Nasional Indonesia. Dengan dikeluarkan izin lokasi oleh Tergugat III atas tanah milik Para Penggugat tanpa sepengetahuan atau tanpa seizin Para Penggugat, maka Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga oleh karenanya surat izin lokasi patutlah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Bahwa selanjutnya sejak bulan Agustus 2005 Tergugat I Leonard Antonius dan Tergugat II PT. Dalexta, melakukan aktifitas penimbunan tanah kolam/kebun kangkung yang berada pada batas sebelah selatan tanah milik Para Penggugat, dalam kegiatan penimbunan ternyata Tergugat telah ikut pula menimbun tanah milik Para Penggugat, seluas  $\pm 5 \text{ m} \times 28 \text{ m} = \pm 140 \text{ m}^2$  (seratus empat puluh meter persegi), padahal tanah kolam/kebun kangkung tersebut belum diberikan ganti rugi oleh Tergugat I dan atau Tergugat II kepada Para Penggugat.

Atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut maka Penggugat menegur Operator Loader Tergugat I dan Tergugat II, agar tidak menimbun tanah di atas tanah milik Para Penggugat karena tanah milik Para Penggugat belum dijual kepada Para Tergugat atau siapapun akan tetapi teguran Penggugat III tersebut agar tidak diterima baik oleh Tergugat I malah Tergugat I melaporkan Penggugat III ke Penyidik Polisi Sektor Kota Kupang sebagai tindak pidana membuat perasaan tidak menyenangkan terhadap Tergugat I yang akibatnya Penggugat III pada tanggal 7 September 2005 telah diperiksa sebagai tersangka. Berdasarkan Pasal 1367 KUHPerdara maka Para Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng bertanggungjawab secara perdata atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Operator Loader yang bekerja pada atau atas perintah Tergugat I dan Tergugat II atau untuk kepentingan Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengakibatkan kerugian materiil bagi Para Penggugat, oleh karenanya Para Tergugat harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat senilai Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah)

karena Para Penggugat sudah tidak lagi mengusahakan tanah tersebut, padahal tanah milik Para Penggugat tidak pernah dijual kepada Tergugat I dan atau Tergugat II, sehingga dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II, telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menimbun tanah di atas tanah milik Para Penggugat.

Sebagai akibat dari perbuatan Para Tergugat maka Para Penggugat menjadi terhalang untuk masuk ke tanah milik Para Penggugat dan oleh karenanya kepada Para Tergugat perlu dihukum pula membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan dalam mengangkat kembali tanah yang telah ditimbun oleh Para Tergugat di atas tanah milik Para Penggugat sejak diputuskannya perkara ini. Bahwa selain kerugian materil sehubungan dengan point 11 di atas maupun tuntutan *dwangsom* pada point 12 di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II haruslah pula dihukum untuk membayar ganti rugi imateriil sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat akibat perbuatannya sehingga Para Penggugat tidak dapat lagi menikmati tanah milik Para Penggugat tersebut.

Perbuatan Tergugat yang telah menimbun tanah (*urug*) di atas tanah milik Penggugat tanpa ijin adalah sebagai bentuk perbuatan melawan hukum, sebagai dasar dalil gugatan secara perdata. Perbuatan Melawan Hukum dalam Ketentuan Hukum Perdata disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdata<sup>31</sup>, maka yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang karena kesalahannya sehingga menimbulkan akibat yang merugikan pihak lain. Kerugian yang ditimbulkan karena perbuatan yang melawan hukum tersebut antara lain kerugian-kerugian dan perbuatan itu harus ada hubungannya yang langsung, kerugian itu disebabkan karena kesalahan pembuat kesalahan. Kesalahan adalah apabila pada pelaku ada kesengajaan atau kealpaan (kelalaian).<sup>32</sup> Perbuatan melawan hukum

---

<sup>31</sup> Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa : “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti *kerugian*”

<sup>32</sup> Charles Dulles Marpaung., *Pemahaman Mendengar Atas Usaha Leasing*, (Jakarta : Integritas Press, 1985) hlm.72

tidak hanya terdiri atas satu perbuatan, tetapi juga dalam tidak berbuat sesuatu. Pada ketentuan Pasal 1367 KUH Perdata ditentukan pula bahwa setiap orang tidak saja bertanggungjawab terhadap kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga terhadap kerugian yang ditimbulkan karena perbuatan orang-orang yang ditanggungnya, atau karena barang-barang yang berada dibawah pengawasannya.

Perbuatan melawan hukum adalah suatu istilah yang sudah sangat populer dalam kehidupan bermasyarakat. Hampir semua orang pernah mendengar istilah perbuatan melawan hukum. Ironisnya, belum tentu semua orang tahu akan makna yang sesungguhnya dari perbuatan melawan hukum. Dinamakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan hukum pada umumnya. Hukum bukan saja berupa ketentuan-ketentuan undang-undang, tetapi juga aturan-aturan hukum tidak tertulis, yang harus ditaati dalam hidup bermasyarakat.<sup>33</sup>

Perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda disebut dengan *onrechmatige daad* dan dalam bahasa Inggris disebut *tort*. Kata *tort* itu sendiri sebenarnya hanya berarti salah (*wrong*). Khususnya dalam bidang hukum, kata *tort* itu sendiri berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi dalam suatu perjanjian kontrak.<sup>34</sup> Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum disebut *onrechmatige daad* dalam sistem hukum Belanda atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya. Kata "*tort*" berasal dari kata latin "*torquere*" atau "*tortus*" dalam bahasa Perancis, seperti kata "*wrong*" berasal dari kata Perancis "*wrung*" yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*).<sup>35</sup>

Pasal 1365 KUH Perdata sebagai pasal yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum memegang peranan penting dalam hukum perdata memuat ketentuan sebagai berikut : "*Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian.*" Dari pasal tersebut dapat dilihat bahwa untuk mencapai suatu hasil yang baik dalam

---

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm. 16

<sup>34</sup> Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung : Alumni, 1982), hlm. 15

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm. 16

melakukan gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum maka harus dipenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut :<sup>36</sup>

1. Perbuatan yang melawan hukum, yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang. Dengan perkataan lain melawan hukum ditafsirkan sebagai melawan undang-undang. Terkait kasus yang dikaji bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan adalah dengan adanya perbuatan Tergugat I Leonard Antonius dan Tergugat II PT. Dalexta, melakukan aktifitas penimbunan tanah kolam/kebun kangkung yang berada pada batas sebelah selatan tanah milik Para Penggugat, dalam kegiatan penimbunan ternyata Tergugat telah ikut pula menimbun tanah milik Para Penggugat, seluas  $\pm 5 \text{ m} \times 28 \text{ m} = \pm 140 \text{ m}^2$  (seratus empat puluh meter persegi), padahal tanah kolam/kebun kangkung tersebut belum diberikan ganti rugi oleh Tergugat I dan atau Tergugat II kepada Para Penggugat. Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Perbuatan disini meliputi perbuatan aktif (berbuat sesuatu) maupun pasif (tidak berbuat sesuatu), padahal secara hukum orang tersebut diwajibkan untuk patuh terhadap perintah undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (*public order and morals*).
2. Harus ada kesalahan, syarat kesalahan ini dapat diukur secara :
  - a) Obyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat.
  - b) Subyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya.

Terkait adanya unsur kesalahan tersebut, penimbunan tanah yang dilakukan oleh para Tergugat dalam hal ini dilakukan tanpa seijin

---

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm. 18

Penggugat selaku pemilik hak atas tanah yang ditimbun tersebut. Para Tergugat seharusnya mengetahui bahwa perbuatan penimbunan tanah tersebut adalah suatu kesalahan yang dapat menyebabkan kerugian bagi pemilik tanah, sehingga dikaitkan dengan unsur objektif dan subjektif dalam hal ini telah terpenuhi.

3. Selain itu orang yang melakukan perbuatan melawan hukum harus dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya, karena orang yang tidak tahu apa yang ia lakukan tidak wajib membayar ganti rugi. Sehubungan dengan kesalahan ini terdapat dua kemungkinan :
  - a) Orang yang dirugikan juga mempunyai kesalahan terhadap timbulnya kerugian. Dalam pengertian bahwa jika orang yang dirugikan juga bersalah atas timbulnya kerugian, maka sebagian dari kerugian tersebut dibebankan kepadanya kecuali jika perbuatan melawan hukum itu dilakukan dengan sengaja.
  - b) Kerugian ditimbulkan oleh beberapa pembuat. Jika kerugian itu ditimbulkan karena perbuatan beberapa orang maka terhadap masing-masing orang yang bertanggung jawab atas terjadinya perbuatan tersebut dapat dituntut untuk keseluruhannya.

Terkait dengan dua hal tersebut, di atas bahwa perbuatan melawan hukum dilakukan oleh beberapa pihak sehingga dalam kasus disebut sebagai Para Tergugat, yaitu 1) Leonard Antonius, 2) PT. Dalexta, dan 3) Walikota Kupang. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan adalah dengan adanya perbuatan Tergugat I Leonard Antonius dan Tergugat II PT. Dalexta. Manakala pelaku tidak melaksanakan apa yang diwajibkan oleh undang-undang, ketertiban umum dan atau kesusilaan, maka perbuatan pelaku dalam hal ini dianggap telah melanggar hukum, sehingga mempunyai konsekwensi tersendiri yang dapat dituntut oleh pihak lain yang merasa dirugikan.

4. Harus ada kerugian yang ditimbulkan. Dalam pengertian bahwa kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa :
  - a) Kerugian materiil, dimana kerugian materiil dapat terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya

diperoleh. Jadi pada umumnya diterima bahwa si pembuat perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian tidak hanya untuk kerugian yang nyata-nyata diderita, juga keuntungan yang seharusnya diperoleh.

- b) Kerugian idiil, dimana perbuatan melawan hukum pun dapat menimbulkan kerugian yang bersifat idiil seperti ketakutan, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.

Untuk menentukan luasnya kerugian yang harus diganti umumnya harus dilakukan dengan menilai kerugian tersebut, untuk itu pada azasnya yang dirugikan harus sedapat mungkin ditempatkan dalam keadaan seperti keadaan jika terjadi perbuatan melawan hukum. Pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi tidak hanya kerugian yang telah ia derita pada waktu diajukan tuntutan akan tetapi juga apa yang ia akan derita pada waktu yang akan datang. Terkait dengan kasus yang dikaji bahwasanya dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan adalah dengan adanya perbuatan Tergugat I Leonard Antonius dan Tergugat II PT. Dalexta yang melakukan aktifitas penimbunan tanah kolam/kebun kangkung yang berada pada batas sebelah selatan tanah milik Para Penggugat, dalam kegiatan penimbunan ternyata Tergugat telah ikut pula menimbun tanah milik Para Penggugat, seluas  $\pm 5 \text{ m} \times 28 \text{ m} = \pm 140 \text{ m}^2$  (seratus empat puluh meter persegi). Kerugian yang dialami dalam hal ini lahan tanah yang dimiliki Penggugat menjadi kotor karena adanya timbunan tanah dan kebun tidak bisa lagi dimanfaatkan. Akibat suatu perbuatan melawan hukum harus timbul adanya kerugian di pihak korban, sehingga membuktikan adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum secara luas, dalam hal ini para Penggugat menjadi terhalang masuk karena adanya tanah timbunan tersebut.

5. Adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian. Untuk memecahkan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian, terdapat dua teori yaitu :
  - a) *Condition sine qua non*, menurut teori ini orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung jawab jika

perbuatannya condition sine qua non menimbulkan kerugian (yang dianggap sebagai sebab dari pada suatu perubahan adalah semua syarat-syarat yang harus ada untuk timbulnya akibat)

- b) *Adequate veroorzaking*, menurut teori ini si pembuat hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang selayaknya dapat diharapkan sebagai akibat dari pada perbuatan melawan hukum.

Hubungan kausal merupakan salah satu ciri pokok dari adanya suatu perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum dalam hal ini harus dilihat secara materiil. Dikatakan materiil karena sifat perbuatan melawan hukum dalam hal ini harus dilihat sebagai suatu kesatuan tentang akibat yang ditimbulkan olehnya terhadap diri pihak korban. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah fakta atau apa yang secara faktual telah terjadi. Teori penyebab kira-kira adalah lebih menekankan pada apa yang menyebabkan timbulnya kerugian terhadap korban, apakah perbuatan pelaku atau perbuatan lain yang justru bukan dikarenakan bukan suatu perbuatan melawan hukum. Namun dengan adanya suatu kerugian, maka yang perlu dibuktikan adalah hubungan antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang ditimbulkan. Terkait dengan kasus tersebut di atas bahwasanya karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap properti atau milik Penggugat telah nyata-nyata membawa kerugian terhadap pihak Penggugat. Sebagai akibat dari perbuatan Para Tergugat maka Para Penggugat menjadi terhalang untuk masuk ke tanah milik Para Penggugat dan oleh karenanya kepada Para Tergugat perlu dihukum pula membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan dalam mengangkat kembali tanah yang telah ditimbun oleh Para Tergugat di atas tanah milik Para Penggugat sejak diputuskannya perkara ini. Bahwa selain kerugian materiil sehubungan dengan point 11 di atas maupun tuntutan *dwangsom* pada point 12 di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II haruslah pula dihukum

untuk membayar ganti rugi imateriil sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat akibat perbuatannya sehingga Para Penggugat tidak dapat lagi menikmati tanah milik Para Penggugat tersebut.

Berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dikaitkan dengan kasus yang dikaji bahwasanya suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, jika memenuhi unsur-unsur perbuatan antara lain adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kerugian bagi korban, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Subekti dan Tjitrosudibio menterjemahkannya sebagai berikut : “Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.<sup>37</sup> Para pihak yang melakukan perbuatan hukum itu disebut sebagai subjek hukum yaitu bisa manusia sebagai subjek hukum dan juga badan hukum sebagai subjek hukum.

Ada 3 (tiga) kategori perbuatan melawan hukum, yaitu (1) Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, (2) Perbuatan melawan hukum tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian, dan (3) Perbuatan melawan hukum karena kelalaian. Bila dilihat dari model pengaturan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perbuatan melawan hukum lainnya, dan seperti juga di negara-negara dalam sistem hukum Eropa Kontinental, maka model tanggung jawab hukum di Indonesia adalah sebagai berikut :<sup>38</sup>

- 1) Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), seperti terdapat dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.
- 2) Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian seperti terdapat dalam Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.
- 3) Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas seperti dalam Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

---

<sup>37</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1992), hlm 34

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm.81

Suatu pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut secara langsung melanggar hak subjektif orang lain, serta disyaratkan adanya pelanggaran terhadap tingkah laku, berdasarkan hukum tertulis dan tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh pelaku dan tidak ada alasan pembenar menurut hukum. Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 KUH Perdata. Tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan pembuat yang bersalah untuk mengganti kerugian (Pasal 1365 KUH Perdata). Dinamakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan hukum pada umumnya.

Perbuatan Tergugat yang telah menimbun tanah (*urug*) di atas tanah milik Penggugat tanpa ijin adalah sebagai bentuk perbuatan melawan hukum, sebagai dasar dalil gugatan secara perdata. Perbuatan Melawan Hukum dalam Ketentuan Hukum Perdata disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Terkait demikian, bahwa tanah seluas  $\pm 2.000 \text{ m}^2$  yang terletak di Kelurahan Fatubesi, Kota Kupang (dahulu Kelurahan Oeba) adalah harta peninggalan dari almarhum Paulus Moedak, orang tua dari Para Penggugat sehingga merupakan milik dari Para Penggugat. Perbuatan *operator loader* Tergugat yang telah menimbun tanah di atas tanah milik Para Penggugat atas perintah Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat. Dengan adanya perbuatan melawan hukum tersebut pengadilan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengangkat kembali tanah yang ditimbun oleh Tergugat I dan Tergugat II di atas tanah milik Para Penggugat. Tergugat I dan Tergugat II bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh *operator loader* yang bekerja atas perintah dan untuk kepentingan Tergugat I dan Tergugat II. Konsekwensi hukum lain dari perbuatan melawan hukum tersebut adalah bahwa pengadilan telah menghukum Tergugat I dan Tergugat II oleh karena itu untuk membayar kerugian materiil yang diderita oleh Para Penggugat senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Para Penggugat secara tunai dan seketika saat putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap. Menghukum pula

Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari untuk setiap keterlambatan apabila tidak mengangkat kembali tanah yang telah ditimbun tersebut sejak diucapkannya putusan dalam perkara ini

Dasar hukum penggantian kerugian akibat perbuatan melawan hukum tersebut adalah ketentuan Pasal 1365, 1366 dan 1367 KUH Perdata<sup>39</sup> ditentukan pula bahwa setiap orang tidak saja bertanggungjawab terhadap kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga terhadap kerugian yang ditimbulkan karena perbuatan orang-orang yang ditanggungnya, atau karena barang-barang yang berada dibawah pengawasannya. Perbuatan melawan hukum titik tolak dasar gugatannya adalah kepentingan pihak tertentu yang dirugikan oleh perbuatan pihak lainnya, meskipun diantara para pihak tidak terdapat suatu hubungan hukum keperdataan yang bersifat kontraktual (dalam arti kausalitas). Terkait hal ini landasan gugatannya cukup dibuktikan apakah perbuatan pelaku benar telah merugikan pihak lain. Dengan kata lain, pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum semata-mata hanya terorientasi pada akibat yang ditimbulkan yang mengakibatkan pihak lain mengalami kerugian.

Berdasarkan kutipan pasal tersebut di atas, secara umum memberikan gambaran mengenai batasan ruang lingkup akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekwensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum

---

<sup>39</sup> Akibat perbuatan melawan hukum diatur pada Pasal 1365 sampai dengan 1367 KUHPerdata. Menurut Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa : *Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian.* Sedangkan Pasal 1366 KUHPerdata, menyebutkan: *Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya.* Pasal 1367 KUHPerdata, menyebutkan bahwa : *“Seorang tidak saja bertanggung-jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh orang-orang yang berada di bawah pengawasannya”.*

akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami.<sup>40</sup>

Penggantian kerugian sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum, sebagaimana telah disinggung diatas, dapat berupa penggantian kerugian materiil dan immateriil. Lazimnya, dalam praktek penggantian kerugian dihitung dengan uang, atau disetarakan dengan uang disamping adanya tuntutan penggantian benda atau barang-barang yang dianggap telah mengalami kerusakan/perampasan sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum pelaku. Jika mencermati perumusan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, secara limitatif menganut asas hukum bahwa penggantian kerugian dalam hal terjadinya suatu perbuatan melawan hukum bersifat wajib. Bahkan, dalam berbagai kasus yang mengemuka di pengadilan, hakim seringkali secara *ex-officio* menetapkan penggantian kerugian meskipun pihak korban tidak menuntut kerugian yang dimaksudkan.

Secara teoritis penggantian kerugian sebagai akibat dari suatu perbuatan melawan hukum diklasifikasikan ke dalam dua bagian, yaitu :

Kerugian yang bersifat actual (*actual loss*) dan kerugian yang akan datang. Dikatakan kerugian yang bersifat actual adalah kerugian yang mudah dilihat secara nyata atau fisik, baik yang bersifat materiil dan immateriil. Kerugian ini didasarkan pada hal-hal kongkrit yang timbul sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum dari pelaku. Kerugian yang bersifat dimasa mendatang adalah kerugian-kerugian yang dapat diperkirakan akan timbul dimasa mendatang akibat adanya perbuatan melawan hukum dari pihak pelaku. Kerugian ini seperti pengajuan tuntutan pemulihan nama baik melalui pengumuman di media cetak dan atau elektronik terhadap pelaku. Ganti kerugian jatinya dapat dibayangkan dimasa mendatang dan akan terjadi sdimasa mendatang ini haruslah didasarkan pula pada kerugian yang seecara nyata.<sup>41</sup>

Tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan pembuat yang bersalah untuk mengganti kerugian (Pasal 1365 KUHPerdara). Secara prinsip, pelaku Perbuatan Melawan Hukum telah melakukan perbuatan yang mengakibatkan yang bersangkutan wajib mengganti

---

<sup>40</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1992), hlm 36

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm.109

kerugian (moril dan materil) terhadap pihak-pihak yang telah dirugikan (saudara serta pembeli) sebagaimana yang diatur pada Pasal 1365 KUH Perdata. Molengraaf menyatakan bahwa perbuatan melawan hukum tidak saja melanggar undang-undang tetapi juga kaidah kesusilaan dan kepatutan. Perbuatan melawan hukum harus dilihat dan diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan :<sup>42</sup>

- a) Hak subjektif orang lain ;
- b) Kewajiban hukum pelaku ;
- c) Kaidah kesusilaan ;
- d) Kepatutan dalam masyarakat.

Guna mengkaji Perbuatan Melawan Hukum tentunya akan menghadapi pada hal menentukan apakah suatu perbuatan itu merupakan Perbuatan Melawan Hukum atau wanprestasi. Hal ini terjadi karena mungkin saja hal yang dinilai sebagai Perbuatan Melawan Hukum ternyata hanya merupakan wanprestasi semata. Satu hal yang perlu diingat adalah penggunaan terminologi Perbuatan Melawan Hukum lebih luas dari pada wanprestasi dimana penggunaannya terbatas pada perjanjian perdata, sedangkan terminologi Perbuatan Melawan Hukum diterapkan pula dalam hukum pidana.

Penggantian kerugian sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum, sebagaimana telah disinggung diatas, dapat berupa penggantian kerugian materiil dan immateriil. Lazimnya, dalam praktek penggantian kerugian dihitung dengan uang, atau disetarakan dengan uang disamping adanya tuntutan penggantian benda atau barang-barang yang dianggap telah mengalami kerusakan/perampasan sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum pelaku.<sup>43</sup> Mencermati perumusan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, secara limitatif menganut asas hukum bahwa penggantian kerugian dalam hal terjadinya suatu perbuatan melawan hukum bersifat wajib. Bahkan, dalam berbagai kasus yang mengemuka di pengadilan, hakim seringkali secara *ex-*

---

<sup>42</sup> Setiawan, *Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum dan Perkembangannya Dalam Yurisprudensi*, (Varia Peradilan No.16 Tahun II Januari 1987) hlm.176

<sup>43</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003), hal.45

*officio* menetapkan penggantian kerugian meskipun pihak korban tidak menuntut kerugian yang dimaksudkan.

Secara teoritis penggantian kerugian sebagai akibat dari suatu perbuatan melawan hukum diklasifikasikan ke dalam dua bagian, yaitu : kerugian yang bersifat aktual (*actual loss*) dan kerugian yang akan datang. Kerugian yang bersifat aktual adalah kerugian yang mudah dilihat secara nyata atau fisik, baik yang bersifat materiil dan immateriil. Kerugian ini didasarkan pada hal-hal kongkrit yang timbul sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum dari pelaku. Kerugian yang bersifat dimasa mendatang adalah kerugian-kerugian yang dapat diperkirakan akan timbul dimasa mendatang akibat adanya perbuatan melawan hukum dari pihak pelaku.<sup>44</sup>

Ganti kerugian dimasa mendatang ini haruslah didasarkan pula pada kerugian yang sejatinya dapat dibayangkan dimasa mendatang dan akan terjadi secara nyata. Suatu pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut secara langsung melanggar hak subjektif orang lain, serta disyaratkan adanya pelanggaran terhadap tingkah laku, berdasarkan hukum tertulis dan tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh pelaku dan tidak ada alasan pembenar menurut hukum. Dinamakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan hukum pada umumnya. Hukum bukan saja berupa ketentuan-ketentuan undang-undang, tetapi juga aturan-aturan hukum tidak tertulis, yang harus ditaati dalam hidup bermasyarakat. Kerugian yang ditimbulkan itu harus disebabkan karena perbuatan yang melawan hukum itu; antara lain kerugian-kerugian dan perbuatan itu harus ada hubungannya yang langsung; kerugian itu disebabkan karena kesalahan pembuat. Dengan demikian, Perbuatan Tergugat yang telah menimbun tanah (*urug*) di atas tanah milik Penggugat tanpa ijin adalah sebagai bentuk perbuatan melawan hukum, karena secara tidak langsung membawa kerugian bagi pemilik tanah yang berhak yaitu pihak para Penggugat.

---

<sup>44</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung : Sumur, 1979), hal.90

### 3.2 Dasar Pertimbangan Hakim (*Ratio Decidendi*) Mengabulkan Gugatan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 210 K/PDT/2012

Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam hal ini 1) Roby Jacobus Moedak, 2) Jesua Moedak, 3) Truitje Paulina Moedak, 4) Elisabeth Moedak, 5) Thomas Moedak, 6) Ramli Moedak, 7) Ruliwati Moedak, 8) Neil Armstrong Moedak, dan 9) Meli Moedak Yang pada dasarnya dilatarbelakangi oleh ketidakpuasan atas ditolaknya gugatan perbuatan melawan hukum terhadap para Tergugat baik di tingkat Pengadilan Negeri dan Pengadilan banding di Pengadilan Tinggi terhadap Para Tergugat yaitu : 1) Leonard Antonius, 2) PT. Dalexta, dan 3) Walikota Kupang, dan 4) Anthonia P. Moedak selaku turut Termohon Kasasi. Pengadilan Negeri melalui Putusan Pengadilan Negeri Kupang telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 39/Pdt.G/2009/PN Kpg tanggal 19 Mei 2010 telah menolak keseluruhan gugatan penggugat. Demikian halnya dengan putusan banding Pengadilan Tinggi Kupang dengan putusan Nomor 109/ PDT/2010/PT K tanggal 1 Juni 2011 yang pada intinya menguatkan putusan pengadilan negeri tersebut.

Dasar hukum diajukannya permohonan kasasi oleh Pemohon Kasasi dalam kasus tersebut di atas didasari oleh beberapa hal sebagai berikut :

1. Bahwa Pemilikan Tanah dari Para Pemohon Kasasi adalah sangat-sangat jelas, tidak terputus-putus sebelum kemerdekaan hingga saat ini, tetapi begitu mudahnya *Judex Facti* menyatakan sebagai tanah Negara, padahal secara hukum, pemilikan tanah Para Pemohon Kasasi sejak Tahun 1946, tepatnya 1 April 1946, Komandan Militer Belanda, melakukan perbuatan hukum ”menyewa tanah milik” dari beberapa orang termasuk tanah milik dari J. Sine Moedak (nenek kandung Para Pemohon Kasasi) untuk dibangun Asrama Tentara. Ini berarti adanya pengakuan secara hukum oleh Pemerintah Belanda terhadap Hak Milik atas Tanah dari Ny. J. Sine Moedak (nenek kandung Para Pemohon Kasasi), tetapi anehnya *in casu*, *Judex Facti* berpendapat bahwa tanah milik Para Pemohon Kasasi adalah tanah Negara, jelas merupakan pertimbangan atau pendapat yang bertentangan dengan hukum, sehingga berakibat terjadi kesalahan penerapan hukum.

2. Bahwa dengan adanya pengakuan pemilikan tanah oleh Pemerintah Belanda, pada point 1 di atas, sekaligus membuktikan bahwa pemahaman tentang Hukum Tanah dari *Judex Facti* tersebut sangat keliru, karena sebelum ada UUPA, dikenal adanya Tanah Hak Barat yakni Eigendom, Opstal, dan Erfpacht bagi Golongan Eropa dan bagi Bumiputra yang melakukan Penundukan Diri Secara Sukarela Terhadap Hukum Perdata Barat yang didaftarkan pada *Recht Kadaster*, sedangkan bagi Golongan Bumiputra yang tidak melakukan Penundukan Diri Secara Sukarela Terhadap Hukum Perdata Barat, maka yang diberlakukan adalah Hukum Adat dengan Hak Tanahnya adalah Hak Milik Adat. UUPA sendiri mengakui adanya Tanah Hak Adat, yang dalam Proyek Pengembangan Yustisial MARI menyebutnya dengan tertib hukum adat nasional, artinya hokumpun mengakui eksistensi tanah hak milik dari Para Pemohon Kasasi. Bahwa sehubungan dengan Pengakuan, dalam Hukum Acara Perdata sendiri jelas bahwa Pengakuan merupakan bukti yang sempurna, apalagi ini merupakan pengakuan terhadap eksistensi hak atas tanah dari Ny. J. Sine Moedak (nenek Para Pemohon Kasasi) sehingga *Judex Facti* menyatakan bahwa tanah milik Para Pemohon Kasasi adalah Tanah Negara, adalah sangat keliru, bahkan *Judex Facti* telah melebihi kewenangan mengadili yakni tidak ada tuntutan Para Penggugat atau Para Tergugat untuk merubah status tanah dari Tanah Milik menjadi Tanah Negara.
3. Bahwa Pemerintah RI, melalui TNI, pada tahun 1958, melanjutkan sewa tanah milik Nenek Para Pemohon Kasasi yang dikenal dengan asrama Tentara Oeba, artinya bahwa Pemerintah Indonesia, cq. TNI juga mengakui Pemilikan tanah dari Para Pemilik Tanah termasuk Pemilik Tanah, nenek kandung Para Pemohon Kasasi yakni Ny. J. Sine Moedak, “konsekwensinya jelas bahwa kalau tanah Negara tentu tidak perlu ada sewa menyewa tanah oleh TNI, maka dibangun saja asrama Tentara” justru karena bukan Tanah Negara melainkan Tanah Hak Milik Adat dari Para Pemohon Kasasi itulah maka TNI pun melakukan Sewa Menyewa Tanah, selanjutnya adalah Tanah Milik Para Pemohon Kasasi, oleh TNI

yang dahulunya disewa oleh TNI, dikembalikan, yang diterima oleh D.O.Moedak (Kakak Kandung Paulus Moedak-ayah Para Pemohon Kasasi), logika hukumnya adalah bahwa jelas bukan tanah negara makanya dikembalikan, kalau tanah Negara tidak lagi dikembalikan kepada Para Pemilik Tanah? jelas karena sewa menyewa telah berakhir maka dikembalikan kepada Pemilik Tanah bukan dikembalikan kepada Negara Secara hukum adanya pengakuan yang berkelanjutan mulai dari Pemerintah Belanda, Pemerintah RI sampai pada Pengembalian Tanah kepada Nenek Para Pemohon Kasasi jelas bahwa secara hukum, tanah adalah milik Para Pemohon Kasasi dari Pewarisan, bukan milik Negara, sehingga jelas pula terbukti adanya penerapan hukum yang salah oleh *Judex Facti* aspek hukum formil-materil, bahwa Tanah adalah milik Para Pemohon Kasasi, yakni berdasarkan Putusan/Penetapan Perdamaian (Akta *van dading*) Pengadilan Negeri Kupang Nomor 33/Pdt.G/1994/PN Kpg, tanggal 2 Juli 1994. Hal ini yang sama sekali tidak dipahami secara benar oleh *Judex Facti*, kemudian begitu mudahnya *Judex Facti* menyatakan bahwa tanah Negara yang dikuasai Pemerintah Kota Kupang, sehingga menghilangkan hak Para Pemohon Kasasi atas Tanah Miliknya sendiri adalah benar-benar menyedihkan, maka adalah lebih baik tidak usah menuntut hak meskipun dirugikan oleh perbuatan Para Termohon Kasasi, dari pada menuntut hak tetapi justru mengalami kehilangan hak seluruhnya. Aspek *de facto* maupun *de jure*, tanah dimiliki, dikuasai, diolah oleh Para Pemohon Kasasi, sama sekali tidak pernah dikuasai oleh Pemerintah Kota Kupang. Oleh karenanya pertimbangan *Judex Facti* bahwa tanah adalah tanah Negara yang dikuasai Pemerintah Kota Kupang adalah sangat-sangat keliru, maka penerapan hukumnyapun menjadi keliru pula.

4. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang pada halaman 37 dan 38 Putusan, yang berhubungan dengan Surat Izin Lokasi Nomor 160.02/IL/2004, Tanggal 7 Juni 2004, yang menyatakan bahwa tanah sengketa adalah tanah Negara yang didasari Surat Izin Walikota Kupang, adalah keliru

5. Bahwa terbukti pula Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II telah menimbun tanah urugan di atas tanah milik Para Pemohon Kasasi, dalam Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, dilihat sendiri bagian tanah yang telah ditimbun/diurug oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II dan diakui tegas oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II bahwa Termohon Kasasi I dan II yang melakukan perbuatan penimbunan tanah di atas tanah milik Para Pemohon Kasasi; maka sepatutnya gugatan Para Penggugat/ Pemohon Kasasi dikabulkan seluruhnya;
6. Bahwa gugatan Para Penggugat/Pemohon Kasasi ini sesungguhnya berobyek perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Termohon Kasasi yang telah menimbun tanah urukan di atas tanah milik Para Pemohon Kasasi, dimana dalil pemilikan dan pembuktian pemilikan bersifat sekundair, sedangkan beban pembuktian (hukum pembuktian) primernya adalah perbuatan melawan hukum menimbun tanah dimaksud, yaitu pada saat Pemeriksaan Setempat, telah diakui oleh Termohon Kasasi I dan II, maka sesungguhnya gugatan Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi haruslah dikabulkan seluruhnya; bukan malah sebaliknya menuntut hak atas perbuatan melawan hukum, tanpa adanya Rekonvensi, malah *Judex Facti* melalui Putusannya menghilangkan hak atas tanah milik Para Pemohon Kasasi; Maka jelaslah bukan saja terjadi kesalahan penerapan hukum, tetapi juga *Judex Facti* telah melebihi kewenangan mengadili yakni tidak ada tuntutan Para Penggugat atau Para Tergugat melalui Rekonvensi untuk merubah status tanah dari Tanah Milik menjadi Tanah Negara, tetapi *Judex Facti* begitu saja merubah status tanah menjadi tanah Negara yang berakibat hilangnya hak Para Pemohon Kasasi.
7. Bahwa Termohon Kasasi II telah memperoleh Hak Guna Bangunan Nomor 3, Tanggal 17 Desember 2007, untuk PT. Dalexta jelas merupakan perbuatan melawan hukum yakni adanya Kolusi dalam proses penerbitan HGB tersebut, mengingat bahwa Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi sebagai Pemilik Tanah sama sekali tidak pernah

diberitahukan untuk mengajukan Keberatan sebagai syarat dan azas publisitas dari suatu proses penerbitan Hak Guna Bangunan, pada hal obyek tanahnya masih dalam proses perkara perdata Nomor 98/PDT/G/2005/PN Kpg, jo. Pada Tingkat Banding, Nomor 26/PDT/ 2006/PT K jo. Pada Tingkat Kasasi, Nomor 2001 K/PDT/2006 dahulunya; sehingga jelas bahwa proses HGB sudah menyalahi hukum termasuk tidak menghormati proses peradilan, karena itu jelas pertimbangan *Judex Facti* bersifat partial membela kepentingan Para Termohon Kasasi, dan mengabaikan hak-hak Para Pemohon Kasasi sebagai Rakyat Kecil, sehingga kiranya melalui keberatan Kasasi ini, Mahkamah Agung sebagai benteng keadilan, berkenan menyatakan Sertifikat HGB tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

Terkait dengan alasan diajukannya permohonan kasasi tersebut di atas, Mahkamah Agung dalam pertimbangan hukumnya mendasarkan pada beberapa pertimbangan hukum, bahwa : Alasan-alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, karena didukung dengan alasan yang cukup bahwa *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan Kepemilikan Penggugat telah ditetapkan dalam putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap vide putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 33/Pdt.G/1994/PN Kpg tanggal 2 Juli 1994 jo. Berita Acara Eksekusi Pengadilan Negeri Kupang tanggal 9 Juni 1995 Nomor 33/Pdt.G/1994/PN Kpg. Dengan dasar tersebut “tidak ada alasan hukum apapun yang dapat menyimpulkan objek sengketa adalah tanah negara bebas. Bahwa izin prinsip yang dikeluarkan oleh walikota apabila diteliti secara detail, tidak menerangkan status tanah apalagi tanah negara, suatu izin prinsip hanyalah berupa “persetujuan” bahwa Tergugat boleh membangun hotel pada lokasi tersebut, dengan kewajiban memberikan ganti rugi dan sebagainya atas hak-hak masyarakat yang terkena lokasi *a quo*. Berdasarkan fakta yang dipertimbangkan di atas, maka gugatan Penggugat harus dikabulkan karena perbuatan penimbunan oleh Tergugat atas tanah Penggugat, yang dilakukan tanpa izin pemilik i.c. Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Bahwa “dalih” objek sebagai tanah negara, dapat dipandang sebagai upaya

Tergugat untuk memperoleh objek secara cuma-cuma dan hal ini bertentangan dengan keadilan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Roby Jacobus Moedak dkk dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 109/Pdt/ 2010/PT K tanggal 1 Juni 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 39/Pdt.G/2009/PN Kpg tanggal 19 Mei 2010 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini. Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Tergugat I s/d III berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan. Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 1367 KUH Perdata maka Para Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng bertanggungjawab secara perdata atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh *Operator Loader* yang bekerja pada atau atas perintah Tergugat I dan Tergugat II atau untuk kepentingan Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengakibatkan kerugian materiil bagi Para Penggugat. Terkait perbuatan melawan hukum tersebut hakim menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil yang diderita oleh Para Penggugat senilai Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Para Penggugat. Selain itu Tergugat I dan Tergugat II diwajibkan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari untuk setiap keterlambatan apabila tidak mengangkat kembali tanah yang telah ditimbun tersebut sejak diucapkannya putusan dalam perkara ini.

Tiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan pembuat yang bersalah untuk mengganti kerugian (Pasal 1365 KUH Perdata). Dinamakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu bertentangan dengan hukum pada umumnya. Menurut ketentuan Pasal 1365

KUH Perdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang karena kesalahannya sehingga menimbulkan akibat yang merugikan pihak lain. Ada juga yang mengartikan perbuatan melawan hukum sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan.

Rosa Agustina menjelaskan bahwa : Perbuatan Melawan Hukum dapat dijumpai baik dalam ranah hukum pidana (publik) maupun dalam ranah hukum perdata (privat). Sehingga dapat ditemui istilah melawan hukum pidana begitupun melawan hukum perdata. Dalam konteks itu jika dibandingkan maka kedua konsep melawan hukum tersebut memperlihatkan adanya persamaan dan perbedaan.<sup>45</sup>

Terkait perbuatan melawan hukum dalam kasus yang penulis kaji bahwa penggugat pada dasarnya adalah pemilik tanah yang sah. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) pada Pasal 19 dinyatakan bahwa untuk menciptakan kepastian hukum Pertanahan, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Atas tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, yang merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah. Mariam Darus Badruzaman berpendapat, bahwa lembaga pendaftaran, tidak semata-mata mengandung arti untuk memberikan alat bukti yang kuat, akan tetapi juga menciptakan hak kebendaan. Hak kebendaan atas suatu benda tanah terjadi pada saat pendaftaran dilakukan.<sup>46</sup> Dalam kaitan itulah, maka salah satu asas dari hak atas tanah adalah adanya asas publisitas. Mariam Darus Badruzaman menjelaskan bahwa berdasarkan ajaran dalam ketentuan KUHPperdata pada Pasal 584, dianut ajaran untuk sahnya penyerahan dibutuhkan beberapa syarat sebagai berikut :<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Agustina, *Op.Cit.* hal. 14

<sup>46</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, (Bandung : Alumni, 1997), hlm.45

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm.45-46

- a) Alas hak (*rechten*) ;
- b) Perjanjian kebendaan yang diikuti dengan perbuatan penyerahan (pendaftaran) dan penerbitan sertifikat ;
- c) Wewenang menguasai (*beschikkings bevoegheid*).

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, dinyatakan antara lain sebagai berikut : *Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.* Berdasarkan pengertian pada pasal 4 ayat (2) tersebut, hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, tepatnya hanya meliputi sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, yang disebut bidang tanah. Hak atas tanah tidak meliputi tubuh bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Asas yang hanya mengakui hak atas tanah adalah terbatas pada hak atas permukaan bumi saja disebut dengan asas pemisahan horisontal. Asas pemisahan horisontal adalah asas dimana pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada di atas tanah itu adalah terpisah. Asas pemisahan horisontal memisahkan tanah dan benda lain yang melekat pada tanah itu. Asas pemisahan horisontal adalah asas yang didasarkan pada hukum adat, dan merupakan asas yang dianut oleh UUPA. Berbeda dengan asas yang dianut oleh UUPA, KUHPerdara menganut asas perlekatan, baik yang sifatnya perlekatan horisontal maupun perlekatan vertikal, yang menyatakan bahwa benda bergerak yang tertancap atau terpaku pada benda tidak bergerak, berdasarkan asas asesi maka benda-benda yang melekat pada benda pokok, secara yuridis harus dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari benda pokoknya. Pasal 571 KUHPerdara menyebutkan, hak milik atas sebidang tanah mengandung di dalamnya kepemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah.

Hak milik atas tanah mengandung unsur hak kebendaan dan hak perseorangan. Bentuk hak kebendaan, hak atas tanah memiliki ciri-ciri bersifat absolut, jangka waktunya tidak terbatas, hak mengikuti bendanya (*droit de*

*suite*), dan memberi wewenang yang luas bagi pemiliknya seperti dialihkan, dijaminkan, disewakan atau dipergunakan sendiri. Sebagai hak perseorangan, ciri-cirinya adalah bersifat relatif, jangka waktunya terbatas, mempunyai kekuatan yang sama tidak tergantung saat kelahirannya hak tersebut, memberi wewenang terbatas kepada pemiliknya. Sementara itu, menurut Aslan Noor, teori kepemilikan ataupun pengalihan kepemilikan secara perdata atas tanah dikenal empat teori, yaitu :<sup>48</sup>

- a) Hukum Kodrat, menyatakan penguasaan benda-benda yang ada di dunia termasuk tanah merupakan hak kodrati yang timbul dari kepribadian manusia.
- b) *Occupation theory*, orang yang pertama kali membuka tanah, menjadi pemiliknya dan dapat diwariskan.
- c) *Contract theory*, ada persetujuan diam-diam atau terang-terangan untuk pengalihan tanah.
- d) *Creation theory*, menyatakan bahwa hak milik privat atas tanah diperoleh karena hasil kerja dengan cara membuka dan mengusahakan tanah.

Akibat dari perbuatan Para Tergugat maka Para Penggugat menjadi terhalang untuk masuk ke tanah milik Para Penggugat dan oleh karenanya kepada Para Tergugat perlu dihukum pula membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan dalam mengangkat kembali tanah yang telah ditimbun oleh Para Tergugat di atas tanah milik Para Penggugat sejak diputuskannya perkara ini. Bahwa selain kerugian materil sehubungan dengan point 11 di atas maupun tuntutan *dwangsom* pada point 12 di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II haruslah pula dihukum untuk membayar ganti rugi imateriil sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat akibat perbuatannya sehingga Para Penggugat tidak dapat lagi menikmati tanah milik Para Penggugat tersebut. Perbuatan Tergugat yang telah menimbun tanah (*urug*) di atas tanah milik Penggugat tanpa ijin adalah sebagai bentuk perbuatan melawan hukum, sebagai dasar dalil gugatan secara perdata. Akibat perbuatan melawan hukum membawa akibat pertanggungjawaban bagi si pelaku.

---

<sup>48</sup> Aslan Noor, *Konsep Hak Milik atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, (Bandung : Mandar Maju, 2006), hlm.72

Menurut Robert L. Rabin, sebagaimana dikutip oleh Mas Achmad Santosa dalam tulisannya, bahwa :

Dalam sistem Anglo Saxon, teori pertanggungjawaban yang sangat dominan adalah *negligence*. Tiada satupun yang dapat dimintakan pertanggungjawaban terhadap kerugian seseorang ataupun kebendaan tanpa adanya unsur kesalahan (*fault atau negligence*) di pihak tergugat. Secara teoritis, sebagai badan hukum (*naturlijkpersoon*) dapat dimintai *Pertama*, pertanggungjawaban dalam makna *liability* atau tanggung jawab yuridis atau hukum. *Kedua*, tanggung jawab dalam makna *responsibility* atau tanggung jawab moral (etis) <sup>49</sup>

*Pertama*, konsep pertanggungjawaban *strict liability* sudah dikenal sejak lama, namun dalam perkembangannya konsep negligence lebih dominan sebagai bentuk tanggungjawab. Alasan penerimaan konsep tanggungjawab negligence sebagai bentuk tanggungjawab dominan adalah alasan moral. Bahwa tidak seorang pun dapat dimintakan tanggungjawab jika tidak terdapat unsur kesalahan (*no liability without fault*). Dewasa ini, *strict liability* masuk dalam konsep hukum tentang tort secara umum (*the tort law in general*). Perbuatan melawan hukum menurut sistem hukum common law dapat dibagi menjadi tiga perbuatan :<sup>50</sup>

- a) *Intentional Torts* : suatu tort yang mensyaratkan bahwa pelaku mempunyai kesengajaan yang menyebabkan kerugian (*injury*) dan itu dapat dianggap perbuatan melawan hukum
- b) *Negligent Torts* : sikap tindak yang dilakukan secara *unreasonably* yang mengakibatkan kerugian kepada pribadi seseorang atau kebendaan seseorang.
- c) *Strict Liability Torts* : *Behavior that is tortious because it causes unlawful personal/property damage to another, regardless of fault, reasonableness.*

Perbedaan secara prinsip dari ketiga bagian khusus dari *tort* tersebut, pertama apabila dikatakan *intentional torts* maka sikap tindak yang menimbulkan kerugian dilakukan dengan kesengajaan (*intentional*).<sup>51</sup> Dalam

---

<sup>49</sup> Munir Fuady. *Hukum Kontrak ; Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis* Cetakan ke-II. (Bandung: PT. Citra Aditya Bekti, 2001) hlm.138

<sup>50</sup> <http://www.nolo.com/dictionary/strict-liability-term.html>, diakses 6 Februari 2014

<sup>51</sup> Mas Achmad Santosa, *Essensi Penerapan Asas Tanggungjawab Mutlak (strict liability) dalam Konteks Penegakan Hukum Lingkungan di Indonesia*. Jurnal Hukum Lingkungan, Tahun II No. 1/1995, hal.54

konsep sistem hukum *common law* apabila sebuah tindakan tort dilakukan secara sengaja maka pelakunya dapat dimintakan *punitive damages*. Hal ini secara prinsip akan bersinggungan dengan pidana. Namun perbedaannya adalah bahwa pidana lebih melanggar hukum tertulis (asas legalitas), sementara *intentional torts* dapat melanggar hukum tidak tertulis. Kedua, dalam *Negligent Torts*, bahwa tindakan seseorang itu dilakukan dengan kesalahan dalam arti kelalaian (*negligence*) dan unsur yang membatasi adalah adanya kesalahan dan unsur kausalitas. Artinya bahwa kedua unsur ini adalah mutlak harus dibuktikan. Ketiga, dalam *strict liability*, dikatakan apabila ada kerugian yang ditimbulkan, maka orang tersebut wajib membayar ganti rugi tanpa perlu dibuktikan unsur kesalahannya. Namun demikian prinsip ini ada pembatasannya yaitu bahwa antara perbuatan dan kerugiannya tersebut ada hubungan kausalitas.

Ada sebagian orang mengartikan *strict liability* sebagai tanggung jawab mutlak. Penterjemahan tersebut tidak tepat karena akan mencampuradukan dengan konsep tanggung jawab mutlak (*absolute liability*). Oleh karena itu sekarang *strict liability* diterjemahkan tanggung jawab ketat, dan *absolute liability* diterjemahkan tanggung jawab mutlak. Mengenai apakah *strict liability* dan *absolute liability* adalah sama atau berbeda, ada pendapat yang berbeda. Ada pihak yang beranggapan bahwa kedua konsep itu sama saja, sebagai sama-sama konsep tanggung jawab tanpa kesalahan. Disisi lain ada yang berpendapat bahwa bahwa kedua konsep tersebut berbeda.

Selanjutnya yang *kedua*, tanggung jawab dalam makna *responsibility* atau tanggung jawab moral (etis), menurut Baharuddin Salam dalam Busyra Asheri kata tanggung jawab dalam makna *responsibility* dilihat dari segi filosofis memiliki 3 (tiga) unsur, yakni :<sup>52</sup>

- a) Kesadaran (*awareness*)  
Memiliki arti tahu, kenal, mengerti dapat memperhitungkan arti guna sampai pada soal akibat perbuatan atau pekerjaan yang dihadapi. Seseorang baru dapat dimintai tanggung jawab bila yang bersangkutan sadar tentang apa yang dilakukannya.

---

<sup>52</sup> Busyra Aheri, *Op.Cit*, hlm.74

- b) Kecintaan atau kesukaan (*affection*)  
Memiliki arti suka, menimbulkan rasa kepatuhan, kerelaan dan kesediaan, berkorban. Rasa cinta timbul atas dasar kesadaran apabila tidak ada kesadaran berarti rasa kecintaan tidak muncul.
- c) Keberanian (*bravery*)  
Merupakan rasa yang didorong keikhlasan, tidak ragu-ragu dan tidak takut dengan segala rintangan. Suatu keberanian harus disertai dengan perhitungan, pertimbangan dan kewaspadaan atas segala kemungkinan. Dengan demikian, keberanian itu timbul atas dasar tanggung jawab.

Berdasarkan hal tersebut, penggunaan praktis *liability* lebih merujuk kepada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat karena kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan *responsibility* lebih mengarah kepada pertanggungjawaban sosial atau publik. Prinsipnya bahwa perbedaan antara tanggung jawab dalam makna *liability* terletak pada sumber pengaturannya. Jika tanggung jawab itu belum ada pengaturannya secara eksplisit dalam suatu norma hukum, maka termasuk dalam makna *responsibility*, namun jika tanggung jawab tersebut telah diatur dalam norma hukum, maka termasuk dalam *liability*.

Secara umum seseorang hanya bertanggung jawab terhadap dirinya sendiri. Tetapi dalam hukum juga dikenal konsep bahwa seseorang bertanggungjawab terhadap perbuatan orang lain, undang-undang mengatur dan menetapkan siapa-siapa yang dipandang bertanggung jawab sebagai pembuat. Konsep mempertanggungjawabkan perbuatan orang lain dalam hukum dikenal dengan istilah *Vicarious liability* (atau disebut juga *respondent superior* atau *let the master answer*). KUH Perdata juga menganut sistem pertanggungjawaban *Vicarious liability*. Dalam KUH Perdata tanggung jawab terhadap Perbuatan Melawan Hukum dapat dibagi menjadi tiga, yaitu :

- 1) Tanggung jawab diri sendiri (Pasal 1365 KUHPerdata) ;
- 2) Tanggung jawab terhadap orang-orang yang menjadi tanggungannya (Pasal 1367 KUHPerdata), yaitu tanggung jawab orang tua/wali, tanggung jawab majikan terhadap bawahan dan tanggungjawab guru,
- 3) Tanggung jawab terhadap Gedung dan binatang yang ada dalam pengawasannya

Dasar-dasar pembenaar yang menghapus sifat Perbuatan Melawan Hukum tidak berdasarkan Undang-Undang, yaitu : *Pertama*, adanya persetujuan dari orang yang merasa di rugikan apakah secara tegas atau secara diam-diam. *Kedua*, Menderita atau menanggung resiko sendiri. Selain alasan pembenaar di atas, ada juga alasan pemaaf (*schulduitsluitingsgronden*), yaitu hal-hal yang menghilangkan sifat bersalah dari pelaku, sehingga pelaku tidak dapat dapat dimintai pertanggungjawaban. Alasan pembenaar di atas juga dapat menjadi alasan pemaaf. Terpenuhinya salah satu alasan pembenaar dalam Perbuatan Melawan Hukum baik yang berdasarkan undang-undang atau alasan pembenaar tidak berdasarkan undang-undang berakibat :

- a) Tanggung jawab hapus seluruhnya/hapusnya pula kewajiban untuk mengganti kerugian ;
- b) Tidak berlaku surut ;
- c) Keadaan yang membenarkan harus mencakup perbuatan melawan hukumnya.

Terkait dengan kasus yang dikaji bahwasanya karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap properti atau milik Penggugat telah nyata-nyata membawa kerugian terhadap pihak Penggugat. Sebagai akibat dari perbuatan Para Tergugat maka Para Penggugat menjadi terhalang untuk masuk ke tanah milik Para Penggugat dan oleh karenanya kepada Para Tergugat perlu dihukum pula membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan dalam mengangkat kembali tanah yang telah ditimbun oleh Para Tergugat di atas tanah milik Para Penggugat sejak diputuskannya perkara ini. Bahwa selain kerugian materil sehubungan dengan point 11 di atas maupun tuntutan *dwangsom* pada point 12 di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II haruslah pula dihukum untuk membayar ganti rugi imateriil sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat akibat perbuatannya sehingga Para Penggugat tidak dapat lagi menikmati tanah milik Para Penggugat tersebut. Tanggung jawab Tergugat dilakukan secara tanggung renteng oleh Para Tergugat, berupa ganti kerugian immateriil dan adanya uang paksa (*dwangsom*) atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan.

## BAB IV PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Tindakan menimbun tanah di atas tanah milik orang lain tanpa seijin pemilik dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Berdasarkan Pasal 1367 KUH Perdata Para Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng bertanggungjawab secara perdata atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Operator Loader yang bekerja pada atau atas perintah Tergugat I dan Tergugat II atau untuk kepentingan Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengakibatkan kerugian materiil bagi Para Penggugat, oleh karenanya Para Tergugat harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat senilai Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) karena Para Penggugat sudah tidak lagi mengusahakan tanah tersebut, padahal tanah milik Para Penggugat tidak pernah dijual kepada Tergugat I dan atau Tergugat II, sehingga dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II, telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menimbun tanah di atas tanah milik Para Penggugat.
2. Dasar pertimbangan hakim (*ratio decidendi*) mengabulkan gugatan dari dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 210 K/PDT/2012, bahwa alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, karena didukung dengan alasan yang cukup bahwa *judex facti* salah dalam menerapkan hukum. Dari fakta yang dipertimbangkan di atas, maka gugatan Penggugat harus dikabulkan karena perbuatan penimbunan oleh Tergugat atas tanah milik Penggugat, yang dilakukan tanpa izin pemilik dalam hal ini para penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Bahwa dalih objek sebagai tanah negara, dapat dipandang sebagai upaya Tergugat untuk memperoleh objek secara cuma-cuma dan hal ini bertentangan dengan keadilan.

#### 4.2 Saran

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil beberapa saran sebagai berikut :

1. Kepada para pihak yang bersengketa hendaknya dapat menyadari akan arti penting bukti kepemilikan hak atas tanah, sebagai alat bukti yang kuat apabila terjadi sengketa, sebagaimana contoh kasus. Sertipikat hak atas tanah penting dimiliki sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Dalam kaitannya dengan kasus, apabila Penggugat memiliki bukti kepemilikan yang sah hak atas tanahnya maka akan dapat dibuktikan dengan baik dan kuat dalam suatu sengketa sehingga tidak sampai berlarut ke kasasi.
2. Kepada pemerintah hendaknya dapat mewujudkan proses pemilikan sertipikat hak milik atas tanah harus sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang ada bahwasanya harus dilaksanakan dengan asas sederhana, murah dan cepat untuk mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pada kenyataannya, masih banyak masyarakat yang kesulitan mengurus bukti kepemilikan hak atas tanah.
3. Kepada seluruh masyarakat hendaknya setiap orang dapat menjalankan dan memahami hak dan kewajibannya masing-masing, sehingga tidak timbul perbuatan yang merugikan dalam perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekwensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalaminya.

DAFTAR BACAAN

**A. Buku Literatur :**

- Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti
- A.P. Parlindungan, 2001, *Komentar Atas Undang Undang Pokok Agraria*, Bandung : Mandar Maju.
- Adrian Sutedi, 2007, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Akbar Kurnia Wahyudi, 2001, *Sengketa Pertanahan dan Solusi Hukumnya*, Surabaya, Prisma Mediatama.
- Ardiwilaga, 1992, *Hukum Agraria Indonesia dalam Teori dan Praktik*, Bandung : Masa Baru.
- Aslan Noor, 2006, *Konsep Hak Milik atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, Bandung : Mandar Maju.
- Charles Dulles Marpaung., 1985, *Pemahaman Mendengar Atas Usaha Leasing*, Jakarta : Integritas Press
- Darwan Prinst, 1996, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Jakarta : Citra Aditya Bakti.
- Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung, Alumni, 2004.
- Felix MT. Sitorus, 2002, *Lingkup Agraria dalam Menuju Keadilan Agraria*, Jakarta : Media Utama.
- Hasan Wargakusuma, 1996, *Hukum Agraria I*, Bandung : Ilmu Baru.
- H.A Mukti Arto, 1998, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Bandung : Mandar Maju.
- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hak atas Tanah di Indonesia*, Surabaya, Arkola.
- Johnny Ibrahim. 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi, Cetakan II*, Malang: Banyumedia Publishing.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta : Raja Grafindo Persada

-----, 2005, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana.

Mariam Darus Badruzaman, 1997, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Bandung : Alumni

Mas Achmad Santosa, *Essensi Penerapan Asas Tanggungjawab Mutlak (strict liability) dalam Konteks Penegakan Hukum Lingkungan di Indonesia*. Jurnal Hukum Lingkungan, Tahun II No. 1/1995

Moh Taufik Makarao, 2004, *Pokok Pokok Hukum Acara Perdata*, Jakarta : Rineka Cipta.

Munir Fuady. 2001, *Hukum Kontrak ; Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis* Cetakan ke-II. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Peter Mahmud Marzuki. 2010, *Penelitian Hukum*. Jakarta, Kencana Prenada Media Group.

Purbacaraka, 2009, *Sendi Sendi Hukum Agraria*, Jakarta, Bumi aksara.

Rachmat Setiawan, 1982, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung : Alumni.

Ronny Hanitijo Soemitro. 1998, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. (Jakarta: Rinneka Cipta.

Soerjono Soekanto. 2006, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Sudikno Mertokusumo, 1998, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta, Uniersitas Terbuka, Karunika.

Wirjono Prodjodikoro, 1979. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Persetujuan Tertentu*, Bandung : Sumur.

## **B. Peraturan Perundangan :**

Kitab Undang Undang Hukum Perdata BW (*Burgerlijk Wetboek*)

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 210 K/PDT/2012.

**C. Sumber Internet :**

Welly D. Permana, sertifikat-sebagai-tanda-bukti-hak-atas.html, dalam Jurnal Hukum Universitas Islam Malang diakses tanggal 16 Februari 2015.

Alfi Fahmi Adicahya, putusan-pengadilan-dalam-hukum-acara. ugm.ac.id diakses tanggal 22 Februari 2015.





**PUTUSAN**

Nomor 210 K/Pdt/2012

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **ROBY JACOBUS MOEDAK**, bertempat tinggal di Jalan Sumba Nomor 18 B, Kelurahan Fatubesi, Kota Kupang;
2. **JESUA MOEDAK**, bertempat tinggal di Jalan Sumba Nomor 18 B, Kelurahan Fatubesi, Kota Kupan;
3. **TRUITJE PAULINA MOEDAK**, bertempat tinggal di Jalan Morbei, Kelurahan Oeba, Kota Kupang;
4. **ELISABETH MOEDAK**, bertempat tinggal di Jalan Morbei, Kelurahan Oeba, Kota Kupang;
5. **THOMAS MOEDAK**, bertempat tinggal di Jalan Sumba Nomor 18 B, Kelurahan Fatubesi, Kota Kupang;
6. **RAMLI MOEDAK**, bertempat tinggal di Jalan Sumba Nomor 18 B, Kelurahan Fatubesi, Kota Kupang;
7. **RULIWATI MOEDAK**, bertempat tinggal di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Oebufu, Kota Kupang;
8. **NEIL AMSTRONG MOEDAK**, bertempat tinggal di Jalan Sumba Nomor 18 B, Kelurahan Fatubesi, Kota Kupang;
9. **MELI MOEDAK**, bertempat tinggal di Jalan Sumba Nomor 18 B, Kelurahan Fatubesi, Kota Kupang, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Marsel W. Radja, SH., Advokat, berkantor di Jalan Kartini II Nomor 2, Kota Kupang;

Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat II s/d X/Para  
Pembanding;

M e l a w a n :

Hal. 1 dari 16 hal.Put.No. 210 K/Pdt/2012



1. **LEONARD ANTONIUS**, bertempat tinggal di jalan Sriwijaya Nomor 7 (Toko Nam), Kelurahan LLBK Kota Kupang;
2. **PT. DALEXTA**, berkedudukan di Jalan Siliwangi RT 002, RW 001, Kelurahan LLBK, Kota Kupang;
3. **WALIKOTA KUPANG**, berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Kelapa Lima, Kota Kupang;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I s/d III/Para Terbanding;

D a n

**ANTHONIA P. MOEDAK**, bertempat tinggal di Jalan Sumba Nomor 18 B, Kelurahan Fatubesi, Kota Kupang;

Turut Termohon Kasasi dahulu Penggugat I/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dan turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat I s/d X telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I s/d III di muka persidangan Pengadilan Negeri Kupang pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Para Penggugat/Penggugat I sampai Penggugat X memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Fatubesi, Kota Kupang (dahulu Kelurahan Oeba) seluas lebih kurang 2000 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Pantai Laut (Teluk Kupang);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kolam/Kebun Kangkung yang sekarang telah ditimbun tanah oleh Tergugat;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Selokan;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Gereja Ebenhaezer Oeba;

Bahwa Para Penggugat memperoleh tanah tersebut dalam kedudukan sebagai Para ahli waris yang sah dari almarhum Bapak Paulus Moedak selaku Pewaris yang dahulunya adalah pemilik tanah yang sah atas bidang tanah pada point 1 di atas;



Bahwa dahulunya bidang tanah tersebut pernah dipakai Tentara Belanda maupun Tentara Nasional Indonesia yang membangun Asrama Prajurit dengan status sewa sejak tanggal 1 April 1946, sampai dengan tanggal 6 Agustus 1979, sesuai dengan Surat Komando Militer XVI Udayana Komando Resor Militer 161 Wirasakti Nomor B/269/VIII/1979 perihal pengembalian tanah persewaan Asrama KI D Oeba maka sejak tanggal 6 Agustus 1979 Hak milik atas tanah tersebut secara hukum dikembalikan kepada Paulus Moedak;

Bahwa pada tahun 1994 Paulus Moedak digugat oleh Piet Sine Cs. di Pengadilan Negeri Kupang dalam perkara nomor 33/Pdt.G/1994/PN Kpg dengan objek perkara adalah tanah yang dikembalikan oleh pihak TNI pada tanggal 6 Agustus 1979 seluas  $\pm 5.000 \text{ M}^2$  dengan batas-batas:

- sebelah Utara berbatasan dengan Pantai Laut;
- sebelah Selatan berbatasan dengan kebun/kolam kangkung;
- sebelah Timur berbatasan dengan selokan;
- sebelah Barat berbatasan dengan tanah D. Jezua;

Bahwa perkara Nomor 33/Pdt.G/1994/PN Kpg berakhir dengan perdamaian yang dikukuhkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 33/Pdt.G/1994/PN Kpg tanggal 2 Juli 1994, yang isinya tanah dibagi tiga bagian masing-masing sebagai berikut:

- Bagian tanah sengketa seluas  $\pm 1.500 \text{ M}^2$  diberikan kepada Gereja Ebenhaezer Oeba;
- Bagian tanah sengketa seluas  $\pm 1.500 \text{ M}^2$  diberikan kepada Penggugat (Piet Sine cs);
- Bagian tanah sengketa seluas  $\pm 2.000 \text{ M}^2$  diberikan kepada Tergugat Paulus Moedak (ayah dari Para Penggugat);

Bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Kupang melaksanakan eksekusi sebagaimana ternyata dari Berita Acara Eksekusi Nomor 33/Pdt.G/1994/PN Kpg, tanggal 9 Juni 1995 sehingga batas dan luas tanah Paulus Moedak baik hukumnya maupun pemiliknya menjadi jelas sebagaimana tersebut pada point 1 (satu) di atas;

Bahwa dengan adanya Putusan Perdamaian dari perkara Nomor 33/Pdt.G/1994/PN Kpg tersebut serta Berita Acara Eksekusi Nomor 33/Pdt.G/1994/PN Kpg, tanggal 9 Juni 1995 maka kepada almarhum Paulus Moedak telah diberikan tanah seluas  $\pm 2.000 \text{ M}^2$  sehingga dengan demikian tanah

Hal. 3 dari 16 hal.Put.No. 210 K/Pdt/2012



tersebut adalah merupakan harta peninggalan dari almarhum Paulus Moedak yakni orang tua dari Para Penggugat yang batas-batasnya sebagaimana tercantum pada point 1 tersebut di atas namun ternyata sebagian dari tanah tersebut telah ditimbun tanah oleh Tergugat I dan Tergugat II tanpa seizin dari Para Penggugat yang akan kami uraikan sebagaimana di bawah ini;

Bahwa tanpa setahu dan seizin dari Para Penggugat oleh Walikota Kupang/Tergugat III, telah mengeluarkan izin lokasi tertanggal 7 Juni 2004, Nomor 460/02/IL/2004 kepada Tergugat II untuk dibangun Hotel padahal tanah tersebut bukanlah tanah Negara tetapi tanah adat yang diusahakan oleh orang tua Para Penggugat sejak zaman Pendudukan Belanda sampai disewakan oleh Tentara Belanda maupun Tentara Nasional Indonesia;

Bahwa dengan dikeluarkan izin lokasi oleh Tergugat III atas tanah milik Para Penggugat tanpa sepengetahuan atau tanpa seizin Para Penggugat, maka Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga oleh karenanya surat izin lokasi patutlah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa selanjutnya sejak bulan Agustus 2005 Tergugat I Leonard Antonius dan Tergugat II PT. Dalexta, melakukan aktifitas penimbunan tanah kolam/kebun kangkung yang berada pada batas sebelah selatan tanah milik Para Penggugat, dimana dalam kegiatan penimbunan ternyata Tergugat telah ikut pula menimbun tanah milik Para Penggugat, seluas  $\pm 5 \text{ M} \times 28 \text{ M} = \pm 140 \text{ M}^2$  (seratus empat puluh meter persegi). Padahal tanah kolam/kebun kangkung tersebut belum pernah diberikan ganti rugi oleh Tergugat I dan atau Tergugat II kepada Para Penggugat;

Bahwa atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut maka Penggugat menegur Operator Loader Tergugat I dan Tergugat II, agar tidak menimbun tanah di atas tanah milik Para Penggugat karena tanah milik Para Penggugat belum dijual kepada Para Tergugat atau siapapun akan tetapi teguran Penggugat III tersebut agar tidak diterima baik oleh Tergugat I malah Tergugat I melaporkan Penggugat III ke Penyidik Polisi Sektor Kota Kupang sebagai tindak pidana membuat perasaan tidak menyenangkan terhadap Tergugat I yang akibatnya Penggugat III pada tanggal 7 September 2005 telah diperiksa sebagai tersangka;



Bahwa berdasarkan Pasal 1367 KUHPerdata maka Para Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng bertanggungjawab secara perdata atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Operator Loader yang bekerja pada atau atas perintah Tergugat I dan Tergugat II atau untuk kepentingan Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengakibatkan kerugian Materiil bagi Para Penggugat, oleh karenanya Para Tergugat harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) karena Para Penggugat sudah tidak lagi mengusahakan tanah tersebut, padahal tanah milik Para Penggugat tidak pernah dijual kepada Tergugat I dan atau Tergugat II, sehingga dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II, telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menimbun tanah di atas tanah milik Para Penggugat;

Bahwa sehubungan dengan point 10 di atas sebagai akibat dari perbuatan Para Tergugat maka Para Penggugat menjadi terhalang untuk masuk ke tanah milik Para Penggugat dan oleh karenanya kepada Para Tergugat perlu dihukum pula membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan dalam mengangkat kembali tanah yang telah ditimbun oleh Para Tergugat di atas tanah milik Para Penggugat sejak diputuskannya perkara ini;

Bahwa selain kerugian materiil sehubungan dengan point 11 di atas maupun tuntutan *dwangsom* pada point 12 di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II haruslah pula dihukum untuk membayar ganti rugi imateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat akibat perbuatannya sehingga Para Penggugat tidak dapat lagi menikmati tanah milik Para Penggugat tersebut;

Bahwa untuk menjamin pemenuhan tuntutan ganti rugi materiil, imateriil dan *dwangsom* dari Para Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II maka Para Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Kupang berkenan meletakkan sita jaminan terhadap harta bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kupang agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas harta-harta Tergugat dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri



tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah seluas  $\pm 2.000 \text{ M}^2$  yang terletak di kelurahan Fatubes, Kota Kupang (dahulu Kelurahan Oeba) adalah harta peninggalan dari almarhum Paulus Moedak orang tua dari Para Penggugat sehingga merupakan milik dari Para Penggugat yang batas-batasnya sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Pantai Laut (Teluk Kupang);
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan kolam/kebun kangkung yang sekarang telah ditimbun tanah oleh Tergugat;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan selokan;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Gereja Ebenhaezer Oeba;
3. Menyatakan perbuatan Operator Loader Tergugat yang telah menimbun tanah di atas tanah milik Para Penggugat atas perintah Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;
4. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengangkat kembali tanah yang ditimbun oleh Tergugat I dan Tergugat II di atas tanah milik Para Penggugat;
5. Menyatakan menurut Hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Operator Loader yang bekerja atas perintah dan untuk kepentingan Tergugat I dan Tergugat II;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II oleh karena itu untuk membayar kerugian Materiil yang diderita oleh Para Penggugat senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Para Penggugat secara tunai dan seketika saat putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum pula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian imateriil yang diderita oleh Para Penggugat senilai Rp500.000.000 (lima ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat secara tunai dan



seketika saat putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

8. Menghukum pula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari untuk setiap keterlambatan apabila tidak mengangkat kembali tanah yang telah ditimbun tersebut sejak diucapkannya putusan dalam perkara ini;
9. Menyatakan bahwa Tergugat III/Walikota Kupang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengeluarkan surat izin lokasi menyangkut tanah milik Para Penggugat;
10. Menyatakan bahwa surat izin lokasi tertanggal 7 Juni 2004, Nomor 460/02/ IL/204, yang dikeluarkan oleh Tergugat III atas tanah milik Para Penggugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

dan atau mohon putusan yang seadil-adilnya, sesuai dengan hukum yang berlaku sebagaimana dalam peradilan perdata (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa Para Penggugat tidak memiliki kualitas sebagai Penggugat karena obyek sengketa yang didalilkan dalam surat gugatannya bukan milik Para Penggugat;

Bahwa tentang obyek sengketa dalam perkara ini adalah obyek sengketa yang sama dengan obyek sengketa dalam perkara sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 98/Pdt.G/2005/PN Kpg tanggal 11 Maret 2006;

Bahwa putusan tersebut di atas telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) setelah putusan kasasi;

Bahwa dalam putusan kasasi tersebut di atas gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa walaupun putusan kasasi adalah menyangkut aspek formil namun dalam pertimbangannya Majelis Hakim Agung juga mempertimbangkan tindak



pidana pemalsuan surat menyangkut obyek sengketa yang dilakukan ayah Para Penggugat yaitu alm. Paulus Moedak jauh sebelum terjadi sengketa antara alm. Paulus Moedak dengan Piet Sine, Cs. yang berakhir dengan perdamaian yang seolah-olah telah memunculkan hak milik bagi kedua pihak yang berperkara;

Bahwa walaupun eksepsi ini telah memasuki pokok perkara namun tetap akan dibuktikan oleh Tergugat I dan Tergugat II agar dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam aspek kepemilikan yang didalilkan Para Penggugat atas obyek sengketa yang sebenarnya merupakan tanah Negara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

A. Kewenangan Absolut.

1. Bahwa mencermati gugatan Para Penggugat, tertanggal 19 Maret 2009 tersebut, baik dalam petitumnya : meminta kepada Pengadilan Negeri Kupang untuk menyatakan bahwa Surat Keputusan Walikota Kupang, Nomor 460/02/IL/2004 tanggal 7 Juni 2004 tentang pemberian izin lokasi untuk keperluan pembangunan perhotelan di Kelurahan Fatubesi, Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
2. Bahwa Surat Keputusan Walikota Kupang Nomor 460/02/IL/2004 tanggal 7 Juni 2004 tentang pemberian izin lokasi untuk keperluan pembangunan perhotelan di Kelurahan Fatubesi Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang adalah Keputusan dari Pejabat Tata Usaha Negara;
3. Bahwa yang berwenang untuk menyatakan sah atau tidak sahnya suatu Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara adalah kewenangan absolute dari Pengadilan Tata Usaha Negara;
4. Berdasarkan hal-hal yang kami uraikan di atas, kami dengan segala kerendahan hati dan tidak mengurangi rasa hormat kami kepada Majelis Hakim yang terhormat, bahwa Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut di atas;

B. Gugatan Kabur (*obscuur libel*).

1. Bahwa Tergugat III mencermati gugatan Para Penggugat, tertanggal 19 Maret 2009 tersebut di atas, menyatakan kekurangan subyek hukum yang digugat karena masih ada pihak-pihak/subyek-subyek



hukum yang berkompeten tidak turut digugat dalam perkara ini yaitu Badan Pertanahan Nasional;

2. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat saling bertentangan antara posita dan petitumnya;
3. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas membuktikan bahwa gugatan Para Penggugat adalah kabur (*obscur libel*) maka harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kupang telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 39/Pdt.G/2009/PN Kpg tanggal 19 Mei 2010 yang amarnya sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

I. Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sebesar Rp3.628.000,00 (tiga juta enam ratus dua puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan putusan Nomor 109/PDT/2010/PT K tanggal 1 Juni 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat II s/d X/Para Pembanding pada tanggal 24 Juni 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat II s/d X/Para Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Juni 2011) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 1 Juli 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 39/Pdt.G/2009/PN Kpg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Juli 2011;

bahwa setelah itu oleh Tergugat I dan II/Terbanding yang pada tanggal 19 September 2011 dan oleh Tergugat III/Terbanding yang pada tanggal 9 Agustus 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 5 Oktober 2011 dan 22 Agustus 2011;

Hal. 9 dari 16 hal.Put.No. 210 K/Pdt/2012



Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat II s/d X dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah: Kekeliruan penerapan hukum yang nyata dari *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Kupang yang begitu saja menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang, adalah pada pendapat hukum bahwa tanah sengketa adalah tanah Negara, sungguh merupakan kekeliruan nyata dalam memahami substansi hukum tanah berdasarkan UU Nomor 5 Tahun 1960, sebagai berikut:

1. Bahwa Pemilikan Tanah dari Para Pemohon Kasasi adalah sangat-sangat jelas, tidak terputus-putus sebelum kemerdekaan hingga saat ini, tetapi begitu mudahnya *Judex Facti* menyatakan sebagai tanah Negara, padahal secara hukum, pemilikan tanah Para Pemohon Kasasi sejak Tahun 1946, tepatnya 1 April 1946, Komandan Militer Belanda, melakukan perbuatan hukum "menyewa tanah milik" dari beberapa orang termasuk tanah milik dari J. Sine Moedak (nenek kandung Para Pemohon Kasasi) untuk dibangun Asrama Tentara; Ini berarti adanya pengakuan secara hukum oleh Pemerintah Belanda terhadap Hak Milik atas Tanah dari Ny. J. Sine Moedak (nenek kandung Para Pemohon Kasasi), tetapi anehnya in casu, *Judex Facti* berpendapat bahwa tanah milik Para Pemohon Kasasi adalah tanah Negara, jelas merupakan pertimbangan atau pendapat yang bertentangan dengan hukum, sehingga berakibat terjadi kesalahan penerapan hukum;
2. Bahwa dengan adanya pengakuan pemilikan tanah oleh Pemerintah Belanda, pada point 1 di atas, sekaligus membuktikan bahwa pemahaman tentang Hukum Tanah dari *Judex Facti* tersebut sangat keliru, dimana sebelum ada UUPA (UU Nomor 5/1960), maka dikenal adanya Tanah Hak Barat yakni Eigendom, Opstal, dan Erfpacht bagi Golongan Eropa dan bagi Bumiputra yang melakukan Penundukan Diri Secara Sukarela Terhadap Hukum Perdata Barat yang didaftarkan pada Recht Kadaster, sedangkan bagi Golongan Bumiputra yang tidak melakukan Penundukan Diri Secara Sukarela Terhadap Hukum Perdata

Hal. 10 dari 16 hal.Put.No. 210 K/Pdt/2012



Barat, maka yang diberlakukan adalah Hukum Adat dengan Hak Tanahnya adalah Hak Milik Adat; UUPA sendiri mengakui adanya Tanah Hak Adat, yang dalam Proyek Pengembangan Yustisial MARI menyebutnya dengan tertib hukum adat nasional, artinya hukumpun mengakui eksistensi tanah hak milik dari Para Pemohon Kasasi;

Bahwa sehubungan dengan Pengakuan, dalam Hukum Acara Perdata sendiri jelas bahwa Pengakuan merupakan bukti yang sempurna, apalagi ini merupakan pengakuan terhadap eksistensi hak atas tanah dari Ny. J. Sine Moedak (nenek Para Pemohon Kasasi) sehingga *Judex Facti* menyatakan bahwa tanah milik Para Pemohon Kasasi adalah Tanah Negara, adalah sangat keliru, bahkan *Judex Facti* telah melebihi kewenangan mengadili yakni tidak ada tuntutan Para Penggugat atau Para Tergugat untuk merubah status tanah dari Tanah Milik menjadi Tanah Negara;

3. Bahwa Pemerintah RI, melalui TNI, pada tahun 1958, melanjutkan sewa tanah milik Nenek Para Pemohon Kasasi yang dikenal dengan asrama Tentara Oeba, artinya bahwa Pemerintah Indonesia, cq. TNI juga mengakui Pemilikan tanah dari Para Pemilik Tanah termasuk Pemilik Tanah, nenek kandung Para Pemohon Kasasi yakni Ny. J. Sine Moedak, "konsekwensinya jelas bahwa kalau tanah Negara tentu tidak perlu ada sewa menyewa tanah oleh TNI, maka dibangun saja asrama Tentara" justru karena bukan Tanah Negara melainkan Tanah Hak Milik Adat dari Para Pemohon Kasasi itulah maka TNI pun melakukan Sewa Menyewa Tanah; selanjutnya adalah Tanah Milik Para Pemohon Kasasi, oleh TNI yang dahulunya disewa oleh TNI, dikembalikan, yang diterima oleh D.O.Moedak (Kakak Kandung Paulus Moedak-ayah Para Pemohon Kasasi), logika hukumnya adalah bahwa jelas bukan tanah negara makanya dikembalikan, kalau tanah Negara tidak lagi dikembalikan kepada Para Pemilik Tanah? jelas karena sewa menyewa telah berakhir maka dikembalikan kepada Pemilik Tanah bukan dikembalikan kepada Negara;

Pertimbangan Hukum pada halaman 36 Alinea terakhir, Putusan Pengadilan Negeri Kupang, a quo, pertimbangan hukum Majelis Hakim PN.Kupang, benar-benar pertimbangan yang tidak benar dan tidak rational, dan tidak bersendikan keadilan yang menyatakan: "Bahwa tanah sengketa lebih



kurang 2.000 meter persegi yang terletak di Kelurahan Fatubeski Kec. Kelapa, Lima Kota Kupang adalah bukan tanah milik orang tua Para Penggugat Paulus Moedak melainkan tanah Negara yang pernah disewa oleh TNI..... dst ... " Logika hukum apa yang dipakai oleh Majelis Hakim PN Kupang tersebut, (Tanah Negara kok disewa oleh Tentara Nasional Indonesia-Tentara Negara), Jika Tanah Negara yang disewa oleh TNI maka tentu Pihak yang menyewakan Tanah adalah Negara, dan Wakil Negara yang menandatangani surat sewa menyewa tanah, Fakta Hukumnya Penyewa adalah TNI, Yang Menyewakan Tanah adalah Para Pemilik Tanah, termasuk Nenek Para Pemohon Kasasi, (Bukan Negara sebagai pihak yang menyewakan tanah), penyewaan tanah oleh TNI adalah penyewaan tanah berkelanjutan dari penyewaan tanah oleh Komandan Militer Belanda; Secara hukum adanya pengakuan yang berkelanjutan mulai dari Pemerintah Belanda, Pemerintah RI sampai pada Pengembalian Tanah kepada Nenek Para Pemohon Kasasi jelas bahwa secara hukum, tanah adalah milik Para Pemohon Kasasi dari Pewarisan, bukan milik Negara, sehingga jelas pula terbukti adanya penerapan hukum yang salah oleh *Judex Facti*;

4. Bahwa aspek hukum formil-materil, bahwa Tanah adalah milik Para Pemohon Kasasi, yakni berdasarkan Putusan/Penetapan Perdamaian (*Akta van dading*) Pengadilan Negeri Kupang Nomor 33/Pdt.G/1994/PN Kpg, tanggal 2 Juli 1994, Yang isinya tanah dibagi tiga bagian masing-masing, sebagai berikut :

- Bagian tanah sengketa seluas  $\pm$  1.500 M<sup>2</sup> diberikan kepada Gereja Ebenhaezer Oeba;
- Bagian tanah sengketa seluas  $\pm$  1.500 M<sup>2</sup> diberikan kepada Penggugat (Piet Sine Cs.), dan
- Bagian tanah sengketa seluas  $\pm$  2.000 M<sup>2</sup> diberikan kepada Tergugat Paulus Moedak. (Para Pemohon Kasasi adalah Ahli waris dari Paulus Moedak);

selanjutnya Pengadilan Negeri Kupang melaksanakan Eksekusi sebagaimana ternyata dari Berita Acara Eksekusi Nomor 33/PDT/BA/G/1994/PN Kpg Tanggal 9 Juni 1995, Pemerintah Kota Kupang (Termohon Kasasi III) sama sekali tidak Intervensi bahwa tanah adalah Tanah Negara yang dikuasai Pemerintah, bahkan ketika Pelaksanaan Eksekusi, Lurah

Hal. 12 dari 16 hal.Put.No. 210 K/Pdt/2012



sebagai Wakil Pemerintah Kota Kupang bertindak selaku saksi, tidak ada keberatan sama sekali ; Ini yang sama sekali tidak dipahami secara benar oleh *Judex Facti*, kemudian begitu mudahnya *Judex Facti* menyatakan bahwa tanah Negara yang dikuasai Pemerintah Kota Kupang, sehingga menghilangkan hak Para Pemohon Kasasi atas Tanah Miliknya sendiri; benar-benar menyedihkan, maka adalah lebih baik tidak usah menuntut hak meskipun dirugikan oleh perbuatan Para Termohon Kasasi, dari pada menuntut hak tetapi justru mengalami kehilangan hak seluruhnya;

Aspek de facto maupun de jure, tanah dimiliki, dikuasai, diolah oleh Para Pemohon Kasasi, sama sekali tidak pernah dikuasai oleh Pemerintah Kota Kupang;

Oleh karenanya pertimbangan *Judex Facti* bahwa tanah adalah tanah Negara yang dikuasai Pemerintah Kota Kupang adalah sangat-sangat keliru, maka penerapan hukumnyapun menjadi keliru pula;

5. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang pada halaman 37 dan 38 Putusan, yang berhubungan dengan Surat Izin Lokasi Nomor 160.02/IL/2004, Tanggal 7 Juni 2004, yang menyatakan bahwa tanah sengketa adalah tanah Negara yang didasari Surat Izin Walikota Kupang, adalah keliru;

Izin Lokasi yang dikeluarkan oleh Walikota/Termohon Kasasi III adalah bahwa sesuai Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) bahwa Lokasi Tanah tersebut sesuai, bukannya izin lokasi menentukan status tanah negara, disini jelas *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang maupun Pengadilan Tinggi Kupang, sangat tidak paham, dengan melihat isi dari surat Walikota/Termohon Kasasi III tersebut adalah:

Dikutip:

MEMUTUSKAN

- 1) Perolehan tanah harus dilakukan secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan melalui jual beli, acara pelepasan hak atau perjanjian kerja sama yang dilaksanakan dengan pembuatan akta jual beli atau akta pelepasan hak atau akta perjanjian kerja sama dengan pemberian ganti kerugian yang bentuk dan besarnya ditentukan secara musyawarah;



- 2) Pembayaran ganti kerugian tanah serta tanaman dan atau bangunan yang ada di atasnya atau barang-barang lain milik pemegang hak atas tanah tidak dibenarkan dilaksanakan melalui perantara dalam bentuk dengan nama apapun juga melainkan harus dilakukan langsung kepada yang berhak;

Dengan Melihat pada Isi Surat Walikota Kupang tersebut jelas-jelas bahwa Pihak yang mau membangun hotel di atas tanah sesuai Izin Lokasi haruslah memperoleh tanah dengan cara secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan melalui jual beli, acara pelepasan hak atau perjanjian kerja sama yang dilaksanakan dengan pembuatan akta jual beli atau akta pelepasan hak atau akta perjanjian kerja sama dengan pemberian ganti kerugian yang bentuk dan besarnya ditentukan secara musyawarah: Isinya Surat Walikota Kupang tersebut, Jelas Bukan Memberikan Status Tanah Negara Seperti Pertimbangan *Judex Facti* tersebut, disini jelas bahwa penerapan hukum dalam perkara ini adalah keliru;

6. Bahwa terbukti pula Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II telah menimbun tanah urugan di atas tanah milik Para Pemohon Kasasi, dimana dalam Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, dilihat sendiri bagian tanah yang telah ditimbun/diurug oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II dan diakui tegas oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II bahwa Termohon Kasasi I dan II yang melakukan perbuatan penimbunan tanah di atas tanah milik Para Pemohon Kasasi; maka sepatutnya gugatan Para Penggugat/Pemohon Kasasi dikabulkan seluruhnya;
7. Bahwa gugatan Para Penggugat/Pemohon Kasasi ini sesungguhnya berobyek perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Termohon Kasasi yang telah menimbun tanah urukan di atas tanah milik Para Pemohon Kasasi, dimana dalil pemilikan dan pembuktian pemilikan bersifat sekundair, sedangkan beban pembuktian (hukum pembuktian) primernya adalah perbuatan melawan hukum menimbun tanah dimaksud, yang mana saat Pemeriksaan Setempat, telah diakui oleh Termohon Kasasi I dan II, maka sesungguhnya gugatan Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi haruslah dikabulkan seluruhnya; bukan malah

Hal. 14 dari 16 hal.Put.No. 210 K/Pdt/2012



sebaliknya menuntut hak atas perbuatan melawan hukum, tanpa adanya Rekonvensi, malah *Judex Facti* melalui Putusannya menghilangkan hak atas tanah milik Para Pemohon Kasasi; Maka jelaslah bukan saja terjadi kesalahan penerapan hukum, tetapi juga *Judex Facti* telah melebihi kewenangan mengadili yakni tidak ada tuntutan Para Penggugat atau Para Tergugat melalui Rekonvensi untuk merubah status tanah dari Tanah Milik menjadi Tanah Negara, tetapi *Judex Facti* begitu saja merubah status tanah menjadi tanah Negara yang berakibat hilangnya hak Para Pemohon Kasasi;

8. Bahwa Termohon Kasasi II telah memperoleh Hak Guna Bangunan Nomor 3, Tanggal 17 Desember 2007, untuk PT. Dalexta jelas merupakan perbuatan melawan hukum yakni adanya Kolusi dalam proses penerbitan HGB tersebut, mengingat bahwa Para Penggugat/Para Pemohon Kasasi sebagai Pemilik Tanah sama sekali tidak pernah diberitahukan untuk mengajukan Keberatan sebagai syarat dan azas publisitas dari suatu proses penerbitan Hak Guna Bangunan, pada hal obyek tanahnya masih dalam proses perkara perdata Nomor 98/PDT/G/2005/PN Kpg, jo. Pada Tingkat Banding, Nomor 26/PDT/ 2006/PT K jo. Pada Tingkat Kasasi, Nomor 2001 K/PDT/2006 dahulunya; sehingga jelas bahwa proses HGB sudah menyalahi hukum termasuk tidak menghormati proses peradilan, karena itu jelas pertimbangan *Judex Facti* bersifat partial membela kepentingan Para Termohon Kasasi, dan mengabaikan hak-hak Para Pemohon Kasasi sebagai Rakyat Kecil, sehingga kiranya melalui keberatan Kasasi ini, Mahkamah Agung sebagai benteng keadilan, berkenan menyatakan Sertifikat HGB tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

bahwa alasan-alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, karena didukung dengan alasan yang cukup bahwa *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan:

- Kepemilikan Penggugat telah ditetapkan dalam putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap vide putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 33/Pdt.G/1994/PN Kpg tanggal 2 Juli 1994 jo. Berita Acara

Hal. 15 dari 16 hal.Put.No. 210 K/Pdt/2012



Eksekusi Pengadilan Negeri Kupang tanggal 9 Juni 1995 Nomor 33/Pdt.G/1994/PN Kpg;

- Dengan dasar tersebut “tidak ada alasan hukum apapun yang dapat menyimpulkan objek sengketa adalah tanah negara bebas”;
- Bahwa izin prinsip yang dikeluarkan oleh walikota apabila diteliti secara detail, tidak menerangkan status tanah apalagi tanah negara, suatu izin prinsip hanyalah berupa “persetujuan” bahwa Tergugat boleh membangun hotel pada lokasi tersebut, dengan kewajiban memberikan ganti rugi dan sebagainya atas hak-hak masyarakat yang terkena lokasi a quo;
- Dari fakta yang dipertimbangkan di atas, maka gugatan Penggugat harus dikabulkan karena perbuatan penimbunan oleh Tergugat atas tanah milik Penggugat, yang dilakukan tanpa izin pemilik i.c. Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa “dalih” objek sebagai tanah negara, dapat dipandang sebagai upaya Tergugat untuk memperoleh objek secara cuma-cuma dan hal ini bertentangan dengan keadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: ROBY JACOBUS MOEDAK dkk dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 109/Pdt/ 2010/PT K tanggal 1 Juni 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 39/Pdt.G/2009/PN Kpg tanggal 19 Mei 2010 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Tergugat I s/d III berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI :**

Hal. 16 dari 16 hal.Put.No. 210 K/Pdt/2012



Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. **ROBY JACOBUS MOEDAK**, 2. **JESUA MOEDAK**, 3. **TRUITJE PAULINA MOEDAK**, 4. **ELISABETH MOEDAK**, 5. **THOMAS MOEDAK**, 6. **RAMLI MOEDAK**, 7. **RULIWATI MOEDAK**, 8. **NEIL AMSTRONG MOEDAK**, 9. **MELI MOEDAK**, tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 109/Pdt/2010/PT K tanggal 1 Juni 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 39/Pdt.G/2009/PN Kpg tanggal 19 Mei 2010;

**MENGADILI SENDIRI :**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah seluas  $\pm 2.000 \text{ M}^2$  yang terletak di Kelurahan Fatubesi, Kota Kupang (dahulu Kelurahan Oeba) adalah harta peninggalan dari almarhum Paulus Moedak, orang tua dari Para Penggugat sehingga merupakan milik dari Para Penggugat yang batas-batasnya sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Pantai Laut (Teluk Kupang);
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan kolam/kebun kangkung yang sekarang telah ditimbun tanah oleh Tergugat;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan selokan;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Gereja Ebenhaezer Oeba;
3. Menyatakan perbuatan operator loader Tergugat yang telah menimbun tanah di atas tanah milik Para Penggugat atas perintah Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;
4. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengangkat kembali tanah yang ditimbun oleh Tergugat I dan Tergugat II di atas tanah milik Para Penggugat;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh operator loader yang bekerja atas perintah dan untuk kepentingan Tergugat I dan Tergugat II;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II oleh karena itu untuk membayar kerugian materiil yang diderita oleh Para Penggugat senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Para Penggugat secara

Hal. 17 dari 16 hal.Put.No. 210 K/Pdt/2012



tunai dan seketika saat putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

7. Menghukum pula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari untuk setiap keterlambatan apabila tidak mengangkat kembali tanah yang telah ditimbun tersebut sejak diucapkannya putusan dalam perkara ini;

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat I s/d III untuk membayar ongkos perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **24 Juli 2012** oleh **Prof. Dr. Valerine J.L. Kreikhoff, S.H., M.A.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Soltoni Mohdally, S.H., M.H.**, dan **Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.**, Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota, diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Ferry Agustina Budi Utami, S.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Ketua Majelis,

Ttd./

Prof. Dr. Valerine J.L. Kreikhoff, S.H. MA.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Ferry Agustina Budi Utami, S.H

Ongkos-ongkos kasasi :

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi .....	<u>Rp 489.000,00</u>
Jumlah	Rp 500.000,00



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

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI  
an. Panitera

Panitera Muda Perdata,

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 19 dari 16 hal.Put.No. 210 K/Pdt/2012